

Sygn. akt I ACa 783/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Zbigniew Cendrowski (spr.)

SO del. Marta. Szerel

Protokolant: apl. sędziowski Paulina Łaska

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. O. (1), M. O. (2), W. O. (1), J. U., M. U.

przeciwko (...) SA w K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 października 2013 r.

sygn. akt XXIVC 944/10

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od każdego z powodów na rzecz pozwanego koszty postępowania, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu;*
- 2. zasądza na rzecz pozwanego od każdego z powodów koszty postępowania apelacyjnego, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.*

UZASADNIENIE

W pozwie z 25 sierpnia 2010 r., ostatecznie sprecyzowanym w piśmie z 11 września 2013 r., powodowie: M. O. (1), M. O. (2), W. O. (1), J. U. i M. U. domagali się zasądzenia od (...) S.A. z siedzibą w K. określonych kwot wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty: z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną bez tytułu prawnego z zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 10.069 m², w okresie od 21 lipca 2005 r. do 26 sierpnia 2009 r., z tytułu odszkodowania za pogorszenie i zużycie wyżej wymienionej nieruchomości wskutek zmniejszenia jej wartości. Powodowie domagali się również zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(...) Spółka Akcyjna (następca prawny (...) Sp. z o.o.) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W dniu 19 września 2013 r. powodowie cofnęli powództwo w zakresie ponad kwoty sprecyzowane w piśmie z 11 września 2013 r., bez zrzeczenia się roszczenia. Pozwana nie wyraziła zgody na cofnięcie powództwa w tej części.

Wyrokiem z dnia 3 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie

I. zasądził od (...) S.A. z siedzibą w K. na rzecz:

1. M. O. (1) kwotę 109.648,67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2013 r. do dnia zapłaty;
2. M. O. (2) kwotę 27.412,16 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2013 r. do dnia zapłaty;
3. W. O. (1) kwotę 109.648,67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2013 r. do dnia zapłaty;
4. J. U. kwotę 41.118,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2013 r. do dnia zapłaty;
5. M. U. kwotę 41.118,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2013 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddalił;

III. ustalił, że strona powodowa ponosi koszty procesu w 86% a strona pozwana w 14%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 10.069 m², objętej księgą wieczystą o numerze (...) są: M. O. (1) w udziale 8/24, M. O. (2) w udziale 2/24, W. O. (1) w udziale 8/24, J. U. w udziale 1/8 i M. U. w udziale 1/8. Przedmiotowa nieruchomość do 1971 r. stanowiła własność J. C. (spadkobierczyni M. W.) i była zabudowana budynkiem mieszkalnym (willą z 1928 r.) i budynkiem gospodarczym. Jej powierzchnię określano wówczas na 9.953 m².

W dniu 19 listopada 1971 r. Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w W. wydało decyzję o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) o powierzchni 9.953 m², stanowiącej własność J. C.. Jednocześnie orzeczono o odszkodowaniu na rzecz dotychczasowej właścicielki. W decyzji zaznaczono, że wywłaszczana nieruchomość miała być wykorzystana pod rozbudowę ośrodka rehabilitacyjnego. Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 28 czerwca 1972 r.

Po wywłaszczeniu nieruchomość była wykorzystywana przez Centrum Medyczne (...) z siedzibą w W.. W dniu 8 lipca 1982 r., na podstawie decyzji administracyjnej z 27 lutego 1982 r., nieruchomość ta została przekazana w zarząd i użytkowanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...). Na nieruchomości tej miał zostać zorganizowany obiekt rehabilitacji poszpitalnej.

W dniu 16 czerwca 1989 r. zmarła J. C.. Prawomocnym postanowieniem z dnia 11 października 1989 r. wydanym w sprawie I Ns 813/89 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że spadek po niej na mocy testamentu nabyli: W. O. (2) w części 2/8, M. O. (1) w części 2/8, W. O. (1) w części 2/8, J. U. w części 1/8 i M. U. w części 1/8.

W dniu 9 lutego 1993 r. W. O. (1) złożył w Urzędzie Rejonowym w P. wniosek o dokonanie zwrotu na rzecz jego i jego rodziny nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Na podstawie tego wniosku wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie zwrotu nieruchomości objętej decyzją wywłaszczeniową z 19 listopada 1971 r. na rzecz spadkobierców J. C.. Początkowo postępowanie było prowadzone przez Urząd Rejonowy w P., a następnie przez Starostwo Powiatowe w P.. Od maja 1993 r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) brało udział w tym postępowaniu. Przedsiębiorstwo składało pisma i wyjaśnienia w ramach tego postępowania. W sprawie zwrotu nieruchomości korespondowało też z przedstawicielem spadkobierców J. C..

W grudniu 1993 r. (...) Przedsiębiorstwo (...), działając na zlecenie Urzędu Rejonowego w P., sporządziło elaborat szacunkowy, w którym oszacowało wartość nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. dla potrzeb postępowania administracyjnego dotyczącego zwrotu tej nieruchomości. W elaboracie stwierdzono między innymi, że przedmiotowa nieruchomość znajdowała się we władaniu Przedsiębiorstwa Państwowego (...). Podniesiono, że na dzień opracowania elaboratu dwa budynki wzniesione na nieruchomości (budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy - dozorcówka) znajdowały się w dobrym stanie technicznym, wskazującym na prawidłową ich eksploatację, bez zasadniczych zmian funkcyjnych. Zaznaczono, że budynek willowy był wykorzystywany jako obiekt sanatoryjny służący pacjentom do rehabilitacji, który nie został w zasadniczy sposób zaadaptowany do nowej funkcji.

W dniu 23 grudnia 1998 r. Minister Skarbu Państwa dokonał komercjalizacji Przedsiębiorstwa Państwowego (...), przekształcając je w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka ta działała pod firmą (...) Sp. z o.o.

(...) Spółka z o.o. kontynuowała prowadzenie działalności w zakresie lecznictwa uzdrowiskowego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w K.. Co najmniej do grudnia 2002 r. wykorzystwała budynki znajdujące się na tej nieruchomości na cele lecznictwa uzdrowiskowego. Na jej zlecenie były przeprowadzane bieżące naprawy i prace porządkowe konieczne od utrzymania budynków w stanie umożliwiającym ich eksploatację. W grudniu 2002 r. rzeczoznawca I. S., działając na zlecenie Starostwa Powiatowego w P., opracowała operat szacunkowy, w którym określiła wartość nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. dla potrzeb postępowania administracyjnego dotyczącego zwrotu tej nieruchomości.

Decyzją nr (...) z dnia 31 marca 2005 r. Starosta (...) orzekł o zwrocie zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 10.069 m², objętej księgą wieczystą o numerze (...), na rzecz: W. O. (2) w części 2/8, M. O. (1) w części 2/8, W. O. (1) w części 2/8, J. U. w części 1/8 i M. U. w części 1/8. W punkcie II decyzji zobowiązano te osoby do zwrotu na rzecz Skarbu Państwa zwaloryzowanego odszkodowania w wysokości 59.245 zł. W punkcie III zaznaczono, że ostateczna decyzja o zwrocie nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu prawa własności w księdze wieczystej. Starosta wskazał, że nieruchomość ta odpowiada nieruchomości objętej decyzją o wywłaszczeniu z 19 listopada 1971 r. Uznał, że stała się ona zbędna na cel określony w decyzji wywłaszczeniowej, co uzasadniało dokonanie jej zwrotu na rzecz spadkobierców byłej właścicielki. Starosta ustalił, że inwestycja wymieniona w decyzji o wywłaszczeniu nie została zrealizowana ani nawet rozpoczęta. Stwierdził, że na przedmiotowej nieruchomości „od momentu wywłaszczenia na Skarb Państwa nie dokonano żadnej rozbudowy obiektów, jedynie przeprowadzono bieżące remonty i naprawy istniejącej w chwili wywłaszczenia zabudowy tj. willi oraz budynku gospodarczego”. Dodał, że podczas oględzin nieruchomości w dniu 29 stycznia 2004 r. ustalono, iż willa znajdująca się na działce została wynajęta dla potrzeb realizacji filmu (...)”.

Decyzja Starosty (...) nr (...) została doręczona (...) Spółce z o.o. w dniu 4 kwietnia 2005 r.

W dniu 19 kwietnia 2005 r. do Starostwa Powiatowego w P. wpłynęło odwołanie od tej decyzji, sporządzone przez tę spółkę, nadane na pocztę 13 kwietnia 2005 r. W odwołaniu spółka wniosła o uchylenie zaskarżonej decyzji i oddalenie wniosku W. O. (1).

W dniu 20 lipca 2005 r. Wojewoda (...) wydał decyzję nr (...), w której utrzymał w mocy zaskarżoną przez (...) Sp. z o.o. decyzję Starosty (...) nr (...) z dnia 31 marca 2005 r., uznając ją za prawidłową. W decyzji z 20 lipca 2005 r. zaznaczono, że jest ona ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Decyzja Wojewody (...) nr (...) została doręczona (...) Spółce z o.o. w dniu 16 września 2005 r.

W dniu 12 października 2005 r. (...) Sp. z o.o. sporządziła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. na decyzję Wojewody (...) nr (...), wnosząc o jej uchylenie i oddalenie wniosku o zwrot nieruchomości.

W dniu 8 grudnia 2005 r. Wojewoda (...) wydał postanowienie nr (...), w którym na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z wniesioną przez (...) Sp. z o.o. skargą do

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. na decyzję Wojewody (...) nr (...) wstrzymał wykonanie tej decyzji do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd administracyjny.

Wyrokiem z 19 kwietnia 2006 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie I SA/Wa 2044/05 oddalił skargę (...) Sp. z o.o. z dnia 12 października 2005 r. Spółka złożyła skargę kasacyjną od tego wyroku. Wyrokiem z 4 października 2007 r. Naczelny Sąd Administracyjny w sprawie I OSK 1386/06 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Po ponownym rozpoznaniu wyrokiem z 26 marca 2008 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie I SA/Wa 132/08 oddalił skargę. Spółka złożyła skargę kasacyjną od tego orzeczenia. Wyrokiem z 16 czerwca 2009 r. Naczelny Sąd Administracyjny w sprawie I OSK 915/08 oddalił skargę kasacyjną.

Po wydaniu przez Naczelny Sąd Administracyjny wyroku z 16 czerwca 2009 r. pełnomocnik (...) Sp. z o.o., powołując się na ten wyrok, podjął rozmowy z pełnomocnikiem spadkobierców J. C. co do wykonania decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 31 marca 2005 r. W piśmie z 29 czerwca 2009 r. pełnomocnik spółki zwrócił się do pełnomocnika właścicieli o wskazanie trybu wykonania decyzji nr (...), wyrażając gotowość dobrowolnego zwrócenia objętej tą decyzją nieruchomości na rzecz właścicieli. Pełnomocnik właścicieli w piśmie z 8 lipca 2009 r. oświadczył, że nieruchomość powinna być zwrócona w uzgodnionym między stronami terminie. W dniu 15 lipca 2009 r. właściciele nieruchomości będącej przedmiotem decyzji nr (...) zapłacili na rzecz Skarbu Państwa odszkodowanie w wysokości wskazanej w punkcie drugim tej decyzji. Na przełomie lipca i sierpnia 2009 r. uzgodnili oni z pełnomocnikiem spółki termin przejęcia nieruchomości, o którym zostało powiadomione Starostwo Powiatowe w P..

W dniu 27 sierpnia 2009 r. przedstawiciel (...) Sp. z o.o. przekazał na rzecz W. O. (1), działającego w imieniu własnym oraz w imieniu pozostałych osób uprawnionych z decyzji nr (...), nieruchomość będącą przedmiotem tej decyzji.

W dniu 15 września 2009 r. przedstawiciel spółki oraz przedstawiciel właścicieli opracowali dokument o ogólnej ocenie stanu technicznego obiektów znajdujących się na nieruchomości. Dokument został podpisany z zastrzeżeniami.

Po przejęciu nieruchomości przez właścicieli na ich zlecenie rzeczoznawca majątkowy L. T. we wrześniu 2009 r. sporządził szczegółowy opis stanu technicznego budynków i budowli znajdujących się na tej nieruchomości w dniu 27 sierpnia 2009 r.

Prawomocnym postanowieniem z 25 sierpnia 2009 r. wydanym w sprawie I Ns 297/09 Sąd Rejonowy w Gostyninie stwierdził, że spadek po W. O. (2) zmarłej 2 czerwca 2009 r. w P. na podstawie testamentu nabyli: W. O. (1), M. O. (2) i M. O. (1) po 1/3 części każdy z nich.

W okresie między 21 lipca 2005 r. a 27 sierpnia 2009 r. (...) Spółka z o.o. cały czas władała nieruchomością objętą decyzją nr (...). Spółka nie była wzywana do wydania nieruchomości przez osoby uprawnione z tej decyzji. W ostatnich latach przed przekazaniem nieruchomości na rzecz spadkobierców J. C. spółka nie dokonywała nakładów na nieruchomość, mając na względzie, że stan prawny nieruchomości pozostawał nieuregulowany.

(...) Sp. z o.o. w pierwszej połowie 2012 r. przekształciła się w (...) Spółkę Akcyjną, którą została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 27 kwietnia 2012 r.

Wartość czynszu z tytułu najmu zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 10.069 m², objętej księgą wieczystą o numerze (...), za okres od 21 lipca 2005 r. do 26 sierpnia 2009 r. (49 pełnych miesięcy), po zwaloryzowaniu w oparciu o średnioroczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług podawanych przez Główny Urząd Statystyczny, wynosi 328.946,04 zł.

Na podstawie powyższego stanu faktycznego Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia.

W pierwszej kolejności Sąd podniósł, że niezasadny był wniosek pozwanej spółki o odrzucenie pozwu z uwagi na treść art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. Przed zamknięciem rozprawy strona powodowa wyjaśniła, że powództwo zostało ostatecznie

skierowane przeciwko (...) S.A., a więc przeciwko podmiotowi posiadającemu zdolność sądową i procesową, będącemu następcą prawnym (...) Sp. z o.o. (przekształcenie spółek miało miejsce w pierwszej połowie 2012 r.).

Mając na uwadze treść art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. Sąd wskazał, że na uwzględnienie zasługiwało roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Sąd zauważył, że okolicznością bezsporną było to, że (...) Sp. z o.o. (poprzedniczka prawna pozwanej) władała nieruchomością objętą decyzją nr (...) między 21 lipca 2005 r. do 26 sierpnia 2009 r. W tym okresie była zależnym posiadaczem nieruchomości. Uważała, że przysługuje jej tytuł prawny do nieruchomości. Wiedziała, że nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa od chwili jej wywłaszczenia, zaś sama włada nieruchomością zgodnie z prawem, to jest w związku z przekazaniem jej poprzednikowi prawnemu tej nieruchomości w zarząd i użytkowanie (w 1982 r.). Swoje prawo do władania działką pozwana wiązała z prawem własności tej działki przysługującym Skarbowi Państwa. W ocenie Sądu Okręgowego posiadanie nieruchomości przez pozwaną spółkę w objętym pozwem okresie było jednak posiadaniem w złej wierze.

Sąd wskazał, że w okolicznościach zaistniałych na dzień 21 lipca 2005 r. (dzień po wydaniu decyzji przez organ II instancji), przy dochowaniu należytej staranności, pozwana mogła się dowiedzieć, że wobec uzyskania przez decyzję nr (...) waloru ostateczności właścicielem nieruchomości od 20 lipca 2005 r. nie jest Skarb Państwa, lecz spadkobiercy J. C., zaś spółce nie przysługuje tytuł prawny do władania nieruchomością, skuteczny wobec właścicieli. Od dnia 21 lipca 2005 r. pozwana była więc już posiadaczem spornej nieruchomości w złej wierze. Dobrej wiary w rozumieniu art. 224-225 k.c. nie można jej było przypisać. To pozwana (spółka z o.o., podmiot profesjonalny, zobowiązany do zachowania staranności przewidzianej w art. 355 § 2 k.c., korzystający ze spornej nieruchomości w ramach prowadzonej działalności zawodowej) była ściśle zainteresowana rozstrzygnięciem złożonego przez nią odwołania od decyzji nr (...). Od końca maja 2005 r. (po miesiącu od wpływu odwołania) mogła się liczyć z wydaniem orzeczenia przez organ II instancji. W lipcu 2005 r., dbając o swoje interesy i kwestie związane z tytułem prawnym do władania działką, spółka mogła się dowiadywać o rozstrzygnięciu co do złożonego przez nią odwołania. Informację o uzyskaniu przez decyzję nr (...) waloru ostateczności mogła ona uzyskać najwcześniej w dniu 20 lipca 2005 r.

Na uznanie, że pozwana była posiadaczem spornej nieruchomości w złej wierze w okresie objętym żądaniem pozwu, w ocenie Sądu Okręgowego, nie ma wpływu wydanie przez Wojewodę (...) w dniu 8 grudnia 2005 r. postanowienia nr (...) wstrzymującego wykonanie ostatecznej decyzji nr (...) do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd administracyjny. Postanowienie to zostało wydane na podstawie art. 9 u.g.n. Nie miało ono znaczenia dla przyjęcia dobrej bądź złej wiary u pozwanej. Nie stanowiło okoliczności, która usprawiedliwiałaby błędne przeświadczenie pozwanej, że przysługuje jej tytuł prawny do nieruchomości. Wstrzymanie wykonania ostatecznej decyzji nr (...) miało charakter tymczasowy. Powodowało, że na pewien czas (do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd administracyjny) zawieszono były skutki prawne wynikające z tej decyzji. Pozwana z uwagi na charakter tego rozstrzygnięcia winna się liczyć z tym, że po zakończeniu postępowania sądownoadministracyjnego decyzja będzie w pełni skuteczna i wywoła swe skutki z mocą od dnia uzyskania waloru ostateczności (od 20 lipca 2005 r.). Wobec treści ostatecznej decyzji nr (...) oraz charakteru rozstrzygnięcia z 8 grudnia 2005 r. pozwana nie mogła pozostawać w usprawiedliwionym przeświadczeniu, że przysługuje jej skuteczny wobec właścicieli tytuł prawny do władania nieruchomością.

Sąd zauważył, że pozwana nie twierdziła, iż w objętym pozwem okresie przysługiwał jej tytuł prawny do nieruchomości. Miała ona świadomość, że kwestia związana z sytuacją prawną nieruchomości jest nieuregulowana, że ostateczną decyzją administracyjną przesądzono, iż właścicielami nieruchomości są spadkobiercy J. C., a nie Skarb Państwa. Potwierdza to też zdaniem Sądu postawa pozwanej wobec nieruchomości w spornym okresie. Na rozprawie pełnomocnik pozwanej przyznał, że spółka nie dokonywała nakładów na nieruchomość z powodu jej nieuregulowanego stanu prawnego. W ostatnich miesiącach przed sierpniem 2009 r. pozwana nie korzystała nawet z budynków znajdujących się na nieruchomości w celu prowadzenia w nich działalności uzdrowiskowej. Sąd wskazał, że nie można zatem przyjąć, aby między 21 lipca 2005 r. a 26 sierpnia 2009 r. pozwana była posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. Nie miała ona wówczas przeświadczenia, że przysługuje jej tytuł prawny do nieruchomości, które to

przeświadczenie byłoby usprawiedliwione występującymi wówczas okolicznościami. Rozstrzygnięcia organów i sądów administracyjnych z lat 2005-2009 nie usprawiedliwiały takiego przeświadczenia u pozwanej.

Ze względu na uznanie, że pozwana między 21 lipca 2005 r. a 26 sierpnia 2009 r. była posiadaczem zależnym nieruchomości objętej decyzją nr (...) w złej wierze i faktycznie władała ona tą nieruchomością w tym czasie, na mocy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. powodowie mogli dochodzić od niej wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w tym okresie. Uprawnioną do dochodzenia tych należności była w szczególności W. O. (2), która zmarła w czerwcu 2009 r. Po jej śmierci tych należności mogli dochodzić jej spadkobiercy, którzy byli powodami w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze treść art. 224 k.c. Sąd wskazał, że gdyby objęta niniejszym procesem nieruchomość była wynajmowana między 21 lipca 2005 r. a 26 sierpnia 2009 r., to z tytułu czynszu można byłoby uzyskać kwotę 328.946,04 zł, która jest kwota w wysokości zwaloryzowanej na dzień wydania wyroku w oparciu o średnioroczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług podawanych przez Główny Urząd Statystyczny i wynika ona z opinii biegłego A. Z., którą Sąd uznał za wiarygodną w zakresie dotyczącym ustalenia wartości czynszu z tytułu najmu tej nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu. Jeżeli właściciele nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej sprawy wynajmowali tę nieruchomość między 21 lipca 2005 r. a 26 sierpnia 2009 r., mogliby uzyskać zatem z tego tytułu kwotę 328.946,04 zł (po zaokrągleniu 328.946 zł). Sąd wskazał, że taka też suma przysługuje im od pozwanej na mocy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości i przysługuje powodom w odpowiednich częściach współwłaścicielom działki w częściach ułamkowych.

W pozostałej części Sąd oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

W szczególności oddaleniu podlegało powództwo w zakresie przekraczającym kwoty sprecyzowane ostatecznie w piśmie powodów z 11 września 2013 r. Ponad te kwoty powództwo zostało cofnięte, jednak cofnięcie nie było skuteczne, gdyż strona pozwana nie wyraziła na nie zgody. Powództwo w tym zakresie nie zostało udowodnione.

Oddaleniu w całości podlegało roszczenie o odszkodowanie z tytułu pogorszenia się i zużycia nieruchomości. Żądanie to nie zostało udowodnione przez stronę powodową, na której z mocy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. ciążył w tym zakresie obowiązek udowodnienia zasadności oraz wysokości roszczenia. Powodowie nie wykazali, aby w objętym pozwem okresie nastąpiło ponadnormatywne pogorszenie lub zużycie się nieruchomości, to jest takie pogorszenie lub zużycie, które wykracza poza następstwa prawidłowego używania rzeczy. Nie udowodnili też wysokości swego roszczenia.

W punkcie III wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na mocy art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana zaskarżając to orzeczenie w części, tj. w punkcie pierwszym podpunkty 1-5 oraz w punkcie trzecim i zarzucając naruszenie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. i art. 7 k.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 9 u.g.n. w zw. z art. 136 ust. 3 u.g.n., art. 233 § 1 k.p.c. Strona pozwana wniosła o zmianę wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda kosztów procesu za pierwszą instancję, a także kosztów procesu za drugą instancję, ewentualnie o uchylenie w zaskarżonej części powyższego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Uzasadniona jest apelacja strony pozwanej, przedstawiająca zarzut naruszenia prawa materialnego.

Zarzut naruszenia prawa procesowego i błędnych ustaleń faktycznych jest o tyle niezrozumiały, że Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że powodowie uścili kwotę wskazaną w decyzji administracyjnej nr(...) dnia 15 lipca 2009 r. – o zresztą nie było sporne między stronami.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę dowodów i poczynione na tej podstawie przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, przyjmując je za własne.

Uzupełnia jedynie powyższe ustalenia wskazując, co też nie było przedmiotem sporu, że po wydaniu decyzji administracyjnej z

31 marca 2005 r. (k. 37-41) jak i 20 lipca 2005 r. (k. 42-43) powodowie nie zwracali się do strony pozwanej w żaden sposób o wydanie nieruchomości. Po raz pierwszy rozmowy w tym przedmiocie zostały podjęte po wydaniu wyroku przez Naczelnego Sądu Administracyjnego z 16 czerwca 2009 r.

Powyższe wynika z twierdzeń strony pozwanej, którym na żadnym etapie postępowania powodowie nie zaprzeczyli. Potwierdza to też analiza dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, z których nie wynika, by powodowie występowali z takim żądaniem.

W realiach niniejszej sprawy zasadnicze znaczenie ma treść postanowienia Wojewody (...) z 8 grudnia 2005 r. o wstrzymaniu wykonania decyzji Wojewody (...) w przedmiocie zwrotu nieruchomości położonej w K. przy ul. (...).

Postanowienie to zostało wydane na podstawie art. 9 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku ze skargą do WSA w Warszawie (k. 354 akt).

Orzecznictwo tak Naczelnego Sądu Administracyjnego jak i Sądu Najwyższego jest zgodne co do istoty i skutków decyzji wydanej na podstawie art. 9 cytowanej ustawy.

W wyroku z 29 lipca 2004 r. – OSK 591/04 Naczelnego Sądu Administracyjnego wyraził pogląd, że stwierdzenie, że uchylona decyzja nie podlega wykonaniu, oznacza, że decyzja ta nie wywołuje skutków prawnych, które wynikają z jej rozstrzygnięcia, od chwili wydania wyroku, mimo że wyrok uchylający tę decyzję nie jest jeszcze prawomocny.

Wprawdzie powyższy pogląd został wyrażony w związku z inną sytuacją faktyczną, ale dotyczy problematyki skutków wstrzymania wykonania orzeczenia.

W postanowieniu z 28 października 2011 r. II GZ 480/11 Naczelnego Sądu Administracyjnego potwierdził stanowisko w tej mierze, przy czym już wprost odnoszące się do skutków wstrzymania wykonania decyzji administracyjnej.

Wskazał w pierwszej kolejności, że pojęcie „wykonanie decyzji” należy rozumieć szeroko, jako oznaczające wywoływanie skutków prawnych, które wynikają z jej rozstrzygnięcia. Następnie stwierdził, że wstrzymanie wykonania decyzji w takiej sytuacji oznacza zawieszenie jej skutku prawnego.

W postanowieniu z 7 marca 2013 r. – II CSK 298/12 Sąd Najwyższy przedstawił tezę, że ostateczna decyzja administracyjna, której skutki prawne – zgodnie z art. 9 zdanie pierwsze ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zostały zawieszony z mocy prawa, nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej.

Problematyka wpisu do księgi wieczystej wychodzi poza zakres rozważań niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy, natomiast uzasadnienie cytowanego postanowienia wpisuje się w główny nurt orzecznictwa sądów administracyjnych.

Sąd Najwyższy wskazuje, że wynikające z ustawy odroczenie w czasie wykonania takiej decyzji administracyjnej ma treść normatywną, którą należy odczytać jako odroczenie w czasie wywołania skutków prawnych, jakie wynikają z jej rozstrzygnięcia.

W realiach niniejszej sprawy oznacza to, że wskutek treści postanowienia z 8 grudnia 2005 r. o wstrzymaniu wykonania decyzji – powodowie nie mogli skutecznie żądać wydania im nieruchomości, jako że przez czas wskazany w ustawie decyzja o wstrzymaniu wykonania jest pozbawiona skuteczności prawnej – jej skutki prawne uległy zawieszeniu (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego II CSK 298/12).

Powodowie w tym czasie, stosownie do treści wyżej cytowanej decyzji, nie występowali o wydanie nieruchomości.

W takim stanie faktycznym i prawnym nie przysługiwało im też uprawnienie do żądania wynagrodzenia.

Uprawnienie to jest uprawnieniem uzupełniającym w stosunku do roszczenia windykacyjnego.

W obszernym uzasadnieniu do wyroku z 9 marca 2007 r. II CSK 457/06 czy też do wyroku z 15 kwietnia 2004 r. – IV CK 273/03 Sąd Najwyższy odniósł się do istoty związku roszczenia uzupełniającego i roszczenia windykacyjnego.

Wyraził pogląd, że roszczenie uzupełniające może być w niektórych sytuacjach dochodzone oddzielnie od roszczenia windykacyjnego, co jednakże należy rozumieć w ten sposób, że dla dochodzenia roszczenia uzupełniającego nie jest konieczne wystąpienie do Sądu z roszczeniem windykacyjnym, jednakże wówczas jedynie, gdy właścicielowi przysługuje roszczenie windykacyjne.

Taka jest też treść uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2005 r. – III CZP 29/05.

Jednoznacznie zaś wypowiedział się w tej kwestii Sąd Najwyższy w wyroku z 15 kwietnia 2004 r. – IV CK 273/03. Wskazał, że roszczenie uzupełniające pozostaje w ścisłym związku z roszczeniem windykacyjnym. Związek ten wyraża się tym, że jest ono (roszczenie uzupełniające) uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne.

Identyczny pogląd Sąd Najwyższy wyraził w wyroku z 31 marca 2004 r. – II CK 102/03.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ten pogląd.

Oznacza to, jak już wskazano, że powodom w tym okresie nie przysługiwało roszczenie uzupełniające – aż do wydania wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 16 czerwca 2009 r.

Niezależnie od tego należy wskazać, że zgodnie z poglądem wyrażonym przez Naczelną Sąd Administracyjny w wyroku z 30 czerwca 2010 r.- OSK 1180/09, warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania, co w sprawie niniejszej nastąpiło dopiero w lipcu 2009 r.

Powyzszy pogląd, podzielony przez Sąd Apelacyjny można uznać za utrwalony w orzecznictwie sądowym (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 15 czerwca 2012 r. – II SA Gi 201/12, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 3 lutego 2012 r. – I OSK 303/11, uchwała Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 1996 r. – II CZP 29/96).

Z tych wszystkich względów orzeczono zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach orzeczono stosownie do rozstrzygnięcia, zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

Powodowie, którzy w całości przegrali sprawę, będą zatem zobowiązani do poniesienia wszystkich kosztów postępowania, przy czym koszty zastępstwa procesowego zostaną obliczone stosownie do stawek minimalnych w sprawach cywilnych, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...).