

**Sygn. akt I ACa 1404/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dżiczek (spr.)

Sędziowie SA Romana Górecka

SO (del.) Agnieszka Wachowicz - Mazur

Protokolant: sekr. sąd. Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 listopada 2017 r. w Warszawie

sprawy z powództwa T. Ł., M. Ł., K. K. (1) i M. R.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 maja 2016 r., sygn. akt I C 351/13

#### **1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**- w punkcie pierwszym (I.) w części w ten sposób, że oddala powództwo T. Ł. o zapłatę kwoty 83 059,50 zł (osiemdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt dziewięć 50/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 maja 2016 r.,**

**- w punkcie drugim (II.) w części w ten sposób, że oddala powództwo M. Ł. o zapłatę kwoty 83 059,50 zł (osiemdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt dziewięć 50/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 maja 2016 r.,**

**- w punkcie trzecim (III.) w części w ten sposób, że oddala powództwo K. K. (1) o zapłatę kwoty 110 746,04 zł (sto dziesięć tysięcy siedemset czterdzieści**

**sześć i 4/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 maja 2016 r.,**

**- w punkcie czwartym (IV.) w części w ten sposób, że oddala powództwo M. R. o zapłatę kwoty 276 865,09 zł (dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt pięć i 9/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami a opóźnienie od dnia 6 maja 2016 r. oraz**

**- w punkcie szóstym (VI.) w ten sposób, że ustala, iż każdy z powodów wygrał w 7 %, a pozwany w stosunku do każdego z powodów wygrał w 93%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym;**

**2. oddala apelację pozwanego w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza na rzecz (...) W.: od M. Ł. i T. Ł. po 5 167,22 zł (pięć tysięcy sto sześćdziesiąt siedem i 22/100 złotych), od K. K. (1) kwotę 7 044,96 zł (siedem tysięcy czterdzieści cztery i 96/100 złotych) oraz od M. R. kwotę 17 845,41 zł (siedemnaście tysięcy osiemset czterdzieści pięć i 41/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO (del.) Agnieszka Wachowicz - Mazur SSA Roman Dzięczek SSA Romana Górecka

**Sygn. akt I ACa 1404/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 29 marca 2013 r., skierowanym przeciwko (...) W., T. Ł., M. Ł. i K. K. (1) domagali się:

1. zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 335 134,07 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części budynku położonego przy ul. (...) w W. w ten sposób, że:

- a. T. Ł. zapłacona zostanie kwota 101 440,22 zł,
- b. M. Ł. zapłacona zostanie kwota 101 440,22 zł,
- c. K. K. (1) zapłacona zostanie kwota 135 253,63 zł

wraz z odsetkami od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

2. zwrotu przez pozwanego na swoją rzecz wartości pobranych pożytków w kwocie 26 153,90 zł w ten sposób, że:

- a. T. Ł. zwrócona zostanie kwota 7 846,17 zł,
- b. M. Ł. zwrócona zostanie kwota 7 846,17 zł,
- c. K. K. (1) zwrócona zostanie kwota 10 461,56 zł

wraz z odsetkami od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

a także zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z 10 maja 2013 r. pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwem z 11 czerwca 2013 r., skierowanym przeciwko (...) W., a przekazanym do Wydziału II Cywilnego Sądu Okręgowego w Warszawie zgodnie z podziałem czynności, M. R. domagała się:

1. zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 338 134,08 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części budynku położonego przy ul. (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 17 września 2012 r. do dnia zapłaty;

2. zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz zwrotu pobranych pożytków w kwocie 26 153,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 17 września 2012 r. do dnia zapłaty,

a także zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Zarządzeniem z 14 sierpnia 2013 r. w sprawie II C 522/13 Przewodniczący Wydziału II Cywilnego Sądu Okręgowego w Warszawie połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy II C 522/13 i I C 351/13.

W odpowiedzi na pozew M. R. z 5 listopada 2013 r. pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pismem procesowym z 19 sierpnia 2014 r. powodowie T. Ł., M. Ł. i K. K. (1) zmodyfikowali żądanie pozwu w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali na rzecz T. Ł. kwoty 91 725,38 zł, na rzecz M. Ł. kwoty 91 725,38 zł, a na rzecz K. K. (1) kwoty 122 300,50 zł, cofając jednocześnie pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 32 382 zł.

Postanowieniem z 22 października 2014 r. w sprawie I C 351/13 Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie w części dotyczącej żądania powodów T. Ł., M. Ł. i K. K. (1) w zakresie zasądzenia kwoty 32 382 zł.

Pismem procesowym z 16 lutego 2016 r. powódka M. R. zmodyfikowała żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 338 849,77 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 17 września 2012 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 305 751,25 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części budynku położonego przy ul. (...) w W., kwoty 7 500 zł tytułem pogorszenia znajdujących się w przedmiotowym budynku lokali mieszkalnych nr (...) oraz kwoty 25 598,52 zł tytułem zwrotu wartości pobranych pożytków, cofając jednocześnie pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 25 438,22 zł.

Postanowieniem z 6 maja 2016 r. w sprawie I C 351/13 Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie w części dotyczącej żądania powódki M. R. w zakresie zasądzenia kwoty 25 438,22 zł.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2016 r. Sąd Okręgowy:

I zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powoda T. Ł. kwotę 90 905,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 6 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

II zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powoda M. Ł. kwotę 90 905,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 6 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

III zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powódki K. K. (1) kwotę 121 207,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 6 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

IV zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powódki M. R. kwotę 303 019 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 6 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

V oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

VI rozstrzygnął, iż rozliczenie kosztów postępowania pomiędzy powodami T. Ł., M. Ł., K. K. (1) i M. R. a pozwanym (...) W. nastąpi proporcjonalnie do wyniku postępowania, tj. każdemu z powodów będzie należał się zwrot 83% faktycznie poniesionych przez niego kosztów postępowania, a pozwanemu będzie należał się zwrot 17% poniesionych przez niego kosztów postępowania, przy czym szczegółowe wyliczenie czynione w myśl sformułowanej zasady pozostawia Referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Dawna nieruchomości (...) położona przy ul. (...), oznaczona numerem hipotecznym (...), uregulowana była jawnym wpisem na imię I. Ł. w połowie i Z. G. w drugiej połowie – niepodzielnie. Przedmiotowa nieruchomości objęta została działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279), a obecnie składa się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 175 m<sup>(2)</sup> z obrębem (...), której właściciel jest

(...) W., a także z części działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni 159 m<sup>(2)</sup> oraz nr (...) o powierzchni 690 m<sup>(2)</sup> z obrębem (...), których właściciel jest Skarb Państwa.

Następcami prawnymi dawnych właścicieli w zakresie roszczeń odnośnie nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. stali się: T. Ł. w 3/40 części, M. Ł. w 3/40 części, K. K. (1) w 1/10 części oraz M. R. w 1/4 części.

Orzeczeniem administracyjnym z 20 marca 1951 r. Prezydium Rady Narodowej w (...) W. nie przyznało dotychczasowym właścicielom I. Ł. i Z. G. prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...), oznaczonej numerem hipotecznym (...), i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki położone na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

Pismem z 29 kwietnia 2002 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. poinformowało Burmistrza Gminy (...) w W. o złożeniu przez T. Ł. wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z 20 marca 1951 r., wnosząc jednocześnie o przekazanie do 20 maja 2002 r. wszystkich akt dotyczących nieruchomości (...) położonej przy ul. (...), oznaczonej numerem hipotecznym (...), ze szczególnym uwzględnieniem decyzji komunalizacyjnej oraz informacji odnośnie ewentualnych lokali, które zostały sprzedane. W odpowiedzi, pismem z 21 maja 2002 r. Dyrektor Wydziału (...) Urzędu Gminy (...) w W. przekazał akta własnościowe dotyczące nieruchomości (...) położonej przy ul. (...), oznaczonej numerem hipotecznym (...).

Decyzją z 12 lutego 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., po rozpatrzeniu wniosku T. Ł., na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) – w części obejmującej grunty skomunalizowane – stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego nr (...) Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z 20 marca 1951 r., odmawiającego byłym właścicielom ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...), oznaczonej hipotecznie numerem (...).

Decyzją z 22 stycznia 2010 r. Prezydent (...) W., po rozpatrzeniu wniosku dawnej współwłaścicieli J. B., ustanowił na lat 99 użytkowanie wieczyste do udziału wynoszącego 0,582 części gruntu o powierzchni 175 m<sup>(2)</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) położonego w W. przy ul. (...) uregulowanego w księdze wieczystej nr (...) na rzecz (...) w 0,1455 części, N. K. w 0,1455 części, M. R. w 0,1455 części, T. Ł. w 0,04365 części, M. Ł. w 0,04365 części, I. Z. w 0,01455 części oraz K. K. (1) w 0,04365 części, a także odmówił F. G., L. Bar- (...), N. K., M. R., T. Ł., M. Ł., I. Z. oraz K. K. (1) ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,418 części gruntu o powierzchni 175 m<sup>(2)</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie(...).

W dniu 23 września 2011 r. (...) W. przekazało, a (...), N. K., M. R., T. Ł., M. Ł., I. Z. i K. K. (1) przejęli z dniem 1 października 2011 r. niewyodrębnione lokale znajdujące się w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie(...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...).

Wnioskiem z 17 września 2012 r. M. R., T. Ł., M. Ł. i K. K. (1) domagali się w zawiązaniu (...) W. do próby ugodowej, która nie zakończyła się zawarciem ugody:

1. o zapłaty na rzecz wnioskodawców wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części budynku położonego przy ul. (...) w W. w kwocie 676.268,15 zł w ten sposób, że:

a. M. R. zapłacona zostanie kwota 338.134,08 zł,

b. T. Ł. zapłacona zostanie kwota 101.440,22 zł,

c. M. Ł. zapłacona zostanie kwota 101.440,22 zł,

d. K. K. (1) zapłacona zostanie kwota 135.253,63 zł

wraz z odsetkami liczonymi od daty zawiązania do dnia zapłaty;

2. o zwrot wnioskodawcom wartości pobranych pożytków w kwocie 52.307,81 zł w ten sposób, że:

- a. M. R. zwrócona zostanie kwota 26.153,91 zł,
- b. T. Ł. zwrócona zostanie kwota 7.846,17 zł,
- c. M. Ł. zwrócona zostanie kwota 7.846,17 zł,
- d. K. K. (1) zwrócona zostanie kwota 10.461,56 zł

wraz z odsetkami liczonymi od daty zawezwania do dnia zapłaty.

(...) W. uprzednio wynajmowało niewyodrębnione lokale mieszkalne położone w budynku posadowionym przy ul. (...) w W., pobierając od ich najemców stawki czynszu regulowanego. Z kolei wysokość pobieranych zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zarządu ustalana była na podstawie podejmowanych uchwał wspólnoty mieszkaniowej, które następnie odprowadzane były na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Nadto (...) W. poniosło nakłady na remonty i modernizację przedmiotowego budynku.

Wartość rynkowego czynszu możliwego do uzyskania z wynajmu 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 271,63 m<sup>2</sup>, położonych w budynku posadowionym przy ul. (...) w W., w okresie od 21 maja 2002 r. do 22 września 2011 r., wynosiła 1.212.076 zł.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasługujące na uwzględnienie w przeważającej części.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy potwierdził legitymację bierną po stronie (...) W. wskazując, że status posiadacza samoistnego zostaje zachowany w razie oddania nieruchomości w posiadanie zależne i należy przyjąć, że takie ustanowienie posiadacza zależnego nie eliminuje legitymacji biernej posiadacza samoistnego w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości właściciela bez tytułu prawnego, jeżeli posiadacz samoistny samodzielnie zdecydował o losie rzeczy i oddał innej osobie w posiadanie zależne, a pozwany dysponował nieruchomością, jak również poszczególnymi jej lokalami, mógł wypowiadać zawarte umowy najmu, a także podejmował decyzje w zakresie remontów nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie podzielił również podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia powodów, jako wierzytelności związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, ponieważ żaden z powodów nie prowadził działalności gospodarczej w zakresie wynajmu nieruchomości, a zatem nie sposób było nawet hipotetycznie przyjmować, że takową działalność zapewne by oni prowadzili.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa, Sąd Okręgowy, mając na uwadze treść art. 140 k.c., art. 225 k.c., art. 224 k.c. oraz art. 5, art. 6 ust. 2, art. 7 ust. 1 i art. 8 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...), przedstawiając przebieg i skutki procesu, którego wynikiem było wydanie decyzji odmawiającej poprzednikom prawnym powodów prawa własności czasowej, nieważność której została stwierdzona później, podniósł, że przez cały okres objęty żądaniem pozwu (...) W. należało przypisać przymiot posiadacza samoistnego, a co więcej - w złej wierze.

Sąd Okręgowy podkreślił, że dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy jest on przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku, przy czym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem. W ocenie Sądu Okręgowego przekazanie w dniu 21 maja 2002 r. przez Dyrektora Wydziału (...) Urzędu Gminy (...) w W., w odpowiedzi na pismo Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. informujące o złożeniu przez T. Ł. wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z 20 marca 1951 r., akt własnościowych dotyczących nieruchomości (...) położonej przy ul. (...), oznaczonej numerem hipotecznym (...),

dawało podstawę do przypisania (...) W. w okresie od 21 maja 2002 r., jeżeli już nie wiedzy o braku tytułu własności do przedmiotowego budynku, to z pewnością możliwości uzyskania wiedzy o braku tego tytułu.

Co do podstawy ustalenia wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie Sąd Okręgowy wskazał, że powinna być nią kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, a więc powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych warunkach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za najem albo dzierżawę nieruchomości podobnego rodzaju i według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych. Sąd Okręgowy podniósł, że istotnego wpływu na ustalenie wysokości wynagrodzenia należnego każdemu z powodów nie miało zatem pobieranie przez pozwanego czynszu regulowanego za najem lokali, ponieważ w rozpoznawanej sprawie nie chodziło o ustalenie wysokości czynszu, jaki strona powodowa mogłaby uzyskać, gdyby pozwany we właściwym czasie zwrócił budynek osobom uprawnionym, lecz ustalenie kwoty, jaką posiadacz samoistny musiałby zapłacić, gdyby na podstawie umowy najmu korzystał z nieruchomości powodów.

Dlatego też Sąd Okręgowy za podstawę ustalenia należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, mając na uwadze udział każdego z powodów w masie spadkowej po zmarłym współwłaścicielu nieruchomości (...), przyjął pierwotną opinię biegłej sądowej A. G., w której została określona wartość rynkowego czynszu możliwego do uzyskania z wynajmu 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 271,63 m<sup>2</sup>, położonych w budynku posadowionym przy ul. (...) w W..

Co do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia Sąd Okręgowy podkreślił, że nie był on uzasadniony już z tego względu, że oprócz samego podniesienia zarzutu potrącenia oraz przedstawienia szeregu dokumentów, pozwany w żaden sposób nie uprawdopodobnił przesłanek warunkujących skuteczne potrącenie wzajemnych wierzytelności.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione, wskazując na tożsamość żądania wynagrodzenia i pożytków oraz bezpodstawne wzbogacenie do jakiego doszłoby gdyby uwzględnić te dwa roszczenia.

Dodatkowo Sąd Okręgowy podniósł, że powódka M. R. nie zdołała w należyty sposób udowodnić, jakoby stan lokali mieszkalnych nr (...), znajdujących się w przedmiotowym budynku, uległ pogorszeniu.

W przedmiocie roszczenia odsetkowego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana w części uwzględniającej powództwo.

Zarzucając temu orzeczeniu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 7 k.c., art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 5 k.c. pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, a ponadto o zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja zawiera w części usprawiedliwione podstawy.

Jakkolwiek Sąd pierwszej instancji trafnie podkreślił, że powód, jako posiadacz samoistny przedmiotowych nieruchomości lokalowych przy ul. (...) w W., nie stracił tego przymiotu po ich oddaniu w posiadanie zależne (art. 337 k.c.), tak w sposób wadliwy ocenił skutki istnienia tego stosunku zależnego dla rodzaju roszczeń przysługujących właścicielowi wobec każdej z tych osób, czego konsekwencją było nieuprawnione uznanie zasadności żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy i odmówienie takiego uznania żądaniu o zwrot pożytków cywilnych, ze względu na tożsamość tych żądań i niedopuszczalność ich łącznego dochodzenia prowadzącego do bezpodstawnego wzbogacenia właściciela.

Tymczasem w okolicznościach jak wyżej, korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz w posiadanie zależne, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych; zmienia się tym samym (zawęża) zakres jego odpowiedzialności. Co z kolei implikuje przysługujące właścicielowi względem posiadacza samoistnego w złej wierze (a takim w niniejszej sprawie był pozwany, o czym w dalszej części uzasadnienia) roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych, a także zwrot wartości tych pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.).

Powyższe, wobec istniejący rozbieżności w judykaturze, potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 kwietnia 2017 r. (sygn. akt III CZP 84/16, MoP 2017 nr 10, str. 507) i stanowisko to Sąd Apelacyjny podziela.

Już zatem z tego względu, tj. braku legitymacji biernej powoda do występowania przeciwko pozwanemu (samoistnemu posiadaczowi), z roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, którego w okresie objętym pozwem powód nie wykonywał, oddając rzecz w posiadanie zależne, powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższe prowadziło do bezprzedmiotowości roztrząsania zarzutów kwestionujących prawidłowość ustalenia przez Sąd pierwszej instancji wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Co do roszczenia o zwrot pożytków cywilnych, Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne te ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, stanowiące również podstawę faktyczną rzeczzonego roszczenia, które jednakże zostało wadliwie uznane przez ten Sąd, jako podlegające oddaleniu, wobec (nieuzasadnionego) przyjęcia zasadności roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, zawierającego w sobie, uzyskane pożytki cywilne.

Trafnie zauważył Sąd Okręgowy, że pożytki cywilne, o których mowa w art. 224 § 2 zd. 2 k.c., są częścią wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, o których mowa w zd. 1 tego przepisu; innymi słowy, samoistny posiadacz, który oddał nieruchomość w posiadanie zależne i pobiera tylko pożytki cywilne, odpowiada w ograniczonym zakresie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, a nie w pełnym zakresie. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lipca 2017 r. (I CSK 697/15, niepubl.). Takie stanowisko podziela też Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie.

Sąd Okręgowy, wbrew zarzutowi apelacji, nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. i w dalszej kolejności art. 7 k.c. ustalając istnienie po stronie pozwanej złej wiary w całym okresie objętym żądaniem. Należy podzielić przedstawione w uzasadnieniu skarżonego wyroku ogólne rozumienie pojęcia dobre i złej wiary, a w szczególności podkreślić prawidłowość stwierdzenia, że domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego (art. 7 k.c.) może zostać obalone nie tylko pozytywną informacją o wystąpieniu zdarzenia definitywnie określającego nieistnienie prawa będącego źródłem obiektywnie uzasadnionego przekonania posiadacza o posiadaniu rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem, ale również w drodze zaistnienia takich okoliczności, których rozsądna ocena wystarczy do powzięcia uzasadnionych obaw co do posiadania rzeczy niezgodnie ze stanem prawnym.

W drugiej z opisanych sytuacji znalazł się w niniejszej sprawie pozwany. Pomimo bowiem przekonania znajdującego oparcie w wydanej decyzji przez Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z 20 marca 1951 r. (dalej: decyzja z 20 marca 1951 r.) o przysługującym pozwanemu tytule prawnym do tej nieruchomości, po powzięciu wiadomości w dniu 21 maja 2002 r., na skutek pisma Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 29 kwietnia 2002 r., o wszczętym postępowaniu z wniosku T. Ł. o stwierdzenie nieważności decyzji z 20 marca 1951 r., już od tego momentu pozwany co najmniej mógł we własnym zakresie, wykorzystując dostęp do dokumentów, swoją wiedzę i możliwości wynikające z umiejscowienia w strukturze administracji, dokonać istotnej oceny zasadności wskazanego wyżej wniosku, którego uwzględnienie skutkowałoby (a co miało miejsce w dniu 12 lutego 2008 r.) stwierdzeniem nieważności tej decyzji.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, z powyższych rozważań nie wynika stawianie wyżej niż domniemanie z art. 7 k.c., domniemania, że każdy wniosek w trybie dekretowym zostaje uwzględniony; wskazują one jednak, że pozwany

w konkretnym przypadku posiada obiektywnie istniejące możliwości racjonalnej oceny wyniku i skutków dla pozwanego, w tym przypadku postępowania toczącego się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym.

Przedstawione wyżej istotne okoliczności wynikające po części wprost z niekwestionowanych przez strony dokumentów zalegających w aktach sprawy, były wystarczające dla przeprowadzenia oceny skutecznego obalenia domniemania dobrej wiary pozwanego, stąd zbyteczne było przeprowadzanie dodatkowego postępowania dowodowego w tym zakresie (por. cytowane już przez Sąd Okręgowy uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., sygn. akt I CSK 642/10, Legalis nr 458982).

W tej sytuacji żądanie, zgłoszone w ramach roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, skierowane przeciwko pozwanemu jako samoistnemu posiadaczowi przedmiotowych nieruchomości lokalowych, o zwrot pożytków cywilnych (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 zd. 2 k.c.) w wysokości wynikającej z załącznika do protokołu przekazania nieruchomości z dnia 23 września 2011 r. (k. 35 - 41), stosownie do przysługującego każdemu z powodów udziału spadkowego, zasługiwało na uwzględnienie wraz z odsetkami liczonymi od daty wyrokowania przez Sąd pierwszej instancji, tj. 6 maja 2016 r. (art. 481 § 1 k.c.). W takim też zakresie (i tylko takim), apelacja pozwanego nie zaczęła skutecznie wyroku Sądu Okręgowego.

Dodać także należy, co poprawnie ustalił i ocenił Sąd pierwszej instancji, że zarzut pozwanego potrącenia nakładów (art. 226 k.c.), był przedawniony (art. 229 k.c.). Nie mogło więc dojść do skompensowania zgłoszonych roszczeń powodów, z roszczeniami pozwanego.

Z kolei niemające usprawiedliwianych podstaw były próby sformułowania przez powodów podstawy roszczenia na podstawie art. 225 k.c. in fine (co czyniła choćby powódka M. R. w pismach z dnia 29 stycznia 2016 r. – k. 618 i następne, z dnia 16 lutego 2016 r. – k. 625, z dnia 8 listopada 2017 r. – k. 774 i następne) - o zwrot wartości tych pożytków, których pozwany nie uzyskał na skutek złej gospodarki ewentualnie z tytułu pogorszenia rzeczy. Na rozprawie apelacyjnej odwoływała się tego stanowiska pełnomocnik powódki R..

W takim przypadku należy uznać podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia za uzasadniony, ponieważ tak skonstruowane roszczenie nie było przedmiotem wniosku powodów z dnia 17 września 2012 r., skierowanego do pozwanego, stanowiącego zawezwanie do próby ugodowej; innymi słowy, było spóźnione, albowiem uchybiono terminowi z art. 229 k.c. w zw. z art. 118 in principio k.c., wobec wydania powodom przedmiotowych lokali z dniem 1 października 2011 r.

Reasumując:: roszczenie w części objętej stricte art. 225 k.c., w postaci roszczenia o zwrot wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki posiadacz samoistny nie uzyskał, jest kolejnym roszczeniem właściciela, ponad to, o którym mowa w art. 224 § 2 zd. 2 k.c. Podobnie roszczenie z tytułu pogorszenia rzeczy, którego notabene powódka R. nie wykazała. Żadne z tych roszczeń nie zostało zgłoszone przed upływem terminu przedawnienia. A zatem podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia w odniesieniu do tych roszczeń, okazał się skuteczny i usprawiedliwiony.

Pozbawiony natomiast podstaw był wskazywany przez pozwanego zarzut naruszenia przed powodów prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). W przeważającej części dotyczy on nieuwzględnionego ostatecznie przez Sąd Apelacyjny roszczenia, związanego z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z rzeczy i już z tej przyczyny był on w tej części bezprzedmiotowy. W zakresie zaś, w jakim ma postać ogólną i dotyczy żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w ogóle, w tym zwrotu pożytków, należy wyraźnie podkreślić, że pozwany nie wskazał na takie okoliczności, które uzasadniałyby odmówienie ochrony żądaniu powodów.

Dość bowiem wspomnieć, że działania podejmowane przez powodów w celu odzyskania posiadania przedmiotowych nieruchomości i wystąpienia z roszczeniami uzupełniającymi, nie noszą znamion nieuzasadnionej bezczynności. Co więcej, konieczność przedsięwzięcia tychże czynności nie była przez nich zawiniona; przeciwnie, powstała ona w wyniku wadliwego działania władzy publicznej, w wyniku której poprzednicy prawni powodów, jak i oni sami, nie mogli wykonywać przysługującego im prawa do przedmiotowych nieruchomości. Niezależnie zatem od motywów działań, w ramach których te wadliwe decyzje wydawano, ciągłość władzy publicznej w jej podmiotowo i przedmiotowo



prawnym aspekcie, której emanacją w niniejszym postępowaniu jest pozwany, nakłada na pozwanego wynikający z obowiązującego prawa obowiązek naprawienia skutków tychże wadliwych rozstrzygnięć, biorąc po uwagę zakres w jaki pozwany faktycznie korzysta (korzystał) z przedmiotowych lokali.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny uznał za zasadną zmianę wyroku Sądu Okręgowego poprzez oddalenie powództwa ponad kwoty należne każdemu z powodów od pozwanego z tytułu prawa do zwrotu pobranych przez pozwanego pożytków cywilnych, o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji (art. 386 § 1 k.p.c.), zmieniając jednocześnie rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji poprzez stosunkowe ich rozliczenie, proporcjonalnie do stopnia wygrania sprawy przez każdą ze stron (art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.).

W pozostałym zakresie apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie o czym orzeczono jak w punkcie drugim sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

Zmiana zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa co do kwot zasądzonych przez Sąd Okręgowy z tytułu roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (co obejmowałoby całość zasądzonych kwot), przy ograniczeniu tego orzeczenia reformatoryjnego o kwoty, których zasądzenia powodowie domagali się z tytułu zwrotu pożytków cywilnych, nie narusza zakazu reformationis in peius (art. 384 k.p.c.).

Naruszenie rzezonego zakazu ma miejsce wtedy, gdy w wyniku rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia sądu odwoławczego, dochodzi do pogorszenia sytuacji skarżącego. Takie okoliczności nie mają jednak miejsca w niniejszej sprawie, w której dokonano korzystnej zmiany zaskarżonego wyroku dla powodów, przy odmiennej niż Sąd pierwszej instancji, materialnoprawnej ocenie jednego z roszczeń składających się na wynagrodzenie za bezumowne korzystanie (por. K. Piasecki, A. Marciniak (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do artykułów 367-729. Duże Komentarze Becka, C.H.Beck, art. 284, teza nr 3). Ponadto, jak wskazał Sąd Najwyższy, „zakaz ogranicza się do tego, że sąd nie może uchylić lub zmienić wyroku na niekorzyść strony wnoszącej apelację jeżeli strona przeciwna apelacji nie wniosła. Nie ma podstaw do rozszerzania zakazu reformationis in peius na sferę motywacyjną korzystnego dla skarżącego orzeczenia” (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2002 r., sygn. akt II CKN 831/00, Legalis nr 59755).

W przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, że pozwany przegrał w stosunku do każdego z powodów w 8,63%. Wg tej proporcji rozliczono koszty procesu pomiędzy powodami i pozwanym.

SSA Roman Dżiczek SSA Romana Górecka SSO (del.) Agnieszka Wachowicz-Mazur