

Sygn. akt V ACa 563/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2021 r.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: Sędzia SA Aleksandra Kempczyńska

Sędziowie: SA Paulina Aślanowicz (spr.)

SA Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. S. (1) i P. P.

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 sierpnia 2020 r., sygn. akt II C 564/17

- 1. oddala apelację;**
- 2. znosi koszty postępowania apelacyjnego pomiędzy M. S. (1) i (...) W.;**
- 3. zasądza od (...) W. na rzecz P. P. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Paulina Aślanowicz Aleksandra Kempczyńska Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska

**Sygn. akt V ACa 563/20**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 czerwca 2017 roku M. S. (1) i P. P. wnieśli o zasądzenie od (...) W. na ich rzecz łącznie 613600 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 lipca 2016 roku do dnia zapłaty, w tym na rzecz M. S. (1) kwotę 409000 zł, a na rzecz P. P. kwotę 204600 zł. Podali oni, że na dochodzone roszczenie składa się: zwrot wartości pożytków pobranych za 21 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych o wartości 103600 zł, w tym na rzecz M. S. (1) 69000 zł oraz na rzecz P. P. 34600 zł i zwrot wartości pożytków niepobranych, których (...) W. z powodu złej gospodarki nie uzyskało w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych o wartości 400000 zł, w tym na rzecz M. S. (1) 266000 zł oraz na rzecz P. P. 134000 zł, a także odszkodowanie za pogorszenie nieruchomości przy ulicy (...) w W. poprzez utratę wartości nieruchomości wynikającej z obniżenia jej wartości z uwagi na pozbawienie właścicieli prawa dostępu do drogi publicznej o wartości 110000 zł, w tym na rzecz M. S. (1) 74000 zł oraz na rzecz P. P. 36000 zł. W razie nieuwzględnienia powyższych roszczeń powodów w całości bądź w części, wnieśli oni ewentualnie o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty łącznej 300000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia

5 lipca 2016 roku do dnia zapłaty, w tym na rzecz M. S. (1) kwoty 200000 zł a na rzecz P. P. kwoty 100000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku przy ulicy (...) w W. w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych, które nie były przedmiotem najmu na rzecz osób trzecich (pustostany). W każdym wypadku powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, jak również kosztów postępowania wywołanego próbą ugodową według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa głównego i ewentualnego w całości oraz o zasądzenie od każdego z powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 23 lipca 2018 roku powodowie cofnęli pozew bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie kwoty 110000 zł z tytułu pogorszenia się nieruchomości.

Pozwany nie sprzeciwił się cofnięciu pozwu.

### ***Wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2020 roku Sąd Okręgowy w Warszawie:***

**1.** zasądził od (...) W. na rzecz:

a) M. S. (1) kwotę 69000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 lipca 2016 roku do dnia zapłaty;

b) P. P. kwotę 34600 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 lipca 2016 roku do dnia zapłaty;

**2.** umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o zapłatę 110000 zł z tytułu pogorszenia nieruchomości;

**3.** oddalił roszczenie główne w pozostałym zakresie;

**4.** zasądził od (...) W. na rzecz:

a) M. S. (1) kwotę 81421,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 lipca 2016 roku do dnia zapłaty;

b) P. P. kwotę 40710,67 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 lipca 2016 roku do dnia zapłaty;

**5.** oddalił powództwo ewentualne w pozostałym zakresie;

**6.** ustalił, iż powodowie – M. S. (1) i P. P. przegrali sprawę w 63% i w takim zakresie są obowiązani ponieść koszty procesu, zaś pozwane (...) W. przegrało sprawę w 37% i w takim zakresie jest obowiązane ponieść koszty procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

### ***Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne:***

Zabudowana nieruchomość (...) położona przy ulicy (...) opisana w księdze hipotecznej pod nazwą „W Mieście S. przy ulicy (...) pod Nr (...)”, stanowiąca własność W. M. i J. K., objęta została działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (dalej: dekret (...)). W dniu 5 października 1946 roku W. M. sprzedał należne mu udziały w nieruchomości na rzecz P. G. (1) oraz A. G. (1).

Na gruncie usytuowana była nieruchomość budynkowa o adresie (...). Na nieruchomości znajdował się budynek frontowy, trzy oficyny w podwórzu pierwszym oraz połączone z tymi budynkami kolejne oficyny w podwórzu drugim. W czasie działań wojennych budynek frontowy murowany został wypalony, mury zostały zburzone do parteru, parter zawałony gruzem. Oficyna lewa i prawa w pierwszym podwórzu również zostały doszczętnie wypalone (kategoria zniszczeń VII). Natomiast oficyny w tzw. podwórzu drugim nie zostały zniszczone w dużym stopniu (I – najniższy stopień zniszczeń). Budynek frontowy i oficyny pierwszego podwórza po wojnie zostały rozebrane. Na gruncie tej nieruchomości został wybudowany w 1958 roku nowy budynek mieszkalny, który zyskał adres (...) (aktualnie działka ewidencyjna numer (...)).

Oficyny usytuowane wokół podwórza drugiego zostały odbudowane przez lokatorów z ich własnych środków. Przeprowadzono remont dachu i klatek schodowych. Nieruchomość wyposażona była w działające instalacje elektryczne, wodociągowe i kanalizacyjne. Odbudowana nieruchomość budynkowa – kamienica składająca się obecnie z dwóch oficyn bocznych i oficyny tylnej, posadowiona aktualnie na działce ewidencyjnej numer (...) z obrębu(...) o powierzchni 671 m<sup>(2)</sup> zyskała nowy adres (...).

Grunt pochodzący z dawnej nieruchomości hipotecznej(...) położony przy ulicy (...) stanowi obecnie działkę ewidencyjną numer (...) o powierzchni 671 m<sup>(2)</sup> (zabudowaną budynkiem mieszkalnym (...)), działkę ewidencyjną numer (...) - część (zabudowana budynkiem mieszkalnym (...)) oraz działkę ewidencyjną numer(...)- część, obręb (...).

Z dniem wejścia w życie dekretu (...) nieruchomość hipoteczna przeszła na własność gminy (...) W., a następnie na własność Skarbu Państwa, po czym z dniem 27 maja 1990 roku na własność D. Gminy (...), co stwierdzone zostało decyzją Wojewody (...) Nr (...) z dnia 10 czerwca 1992 roku. Następnie zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z 25 marca 1994 roku o ustroju (...) W. grunt stał się własnością Gminy (...). Objęcie go przez Gminę nastąpiło w dniu 14 sierpnia 1947 roku.

W dniach 13 października 1947 roku i 9 grudnia 1947 roku dawni właściciele nieruchomości złożyli wnioski o przyznanie własności czasowej do nieruchomości przy ulicy (...) w W..

Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 17 marca 1951 roku odmówiono J. K. i P. G. (2) oraz A. G. (2) prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości.

P. G. (1) zmarł w dniu 16 października 1957 roku, a spadek po nim w drodze testamentu, na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w Pruszkowie z dnia 16 listopada 1966 roku, wydanego w sprawie o sygnaturze akt I Ns 884/66 nabył w całości A. G. (1).

A. G. (1) zmarł w dniu 28 listopada 1973 roku, a spadek po nim w drodze testamentu, stosownie do treści postanowienia Sądu Powiatowego w Pruszkowie z dnia 10 czerwca 1977 roku, wydanego w sprawie o sygnaturze akt II Ns 267/77 nabył w całości M. P..

M. P. zmarł w dniu 1 października 2012 roku, a spadek po nim na podstawie testamentu, stosownie do treści postanowienia Sądu w Bielsku Podlaskim z dnia 5 listopada 2012 roku, wydanego w sprawie o sygnaturze akt I Ns 2046/12, nabyli: córka M. S. (1) w 2/3 częściach i syn P. P. w 1/3 części.

M. S. (1) posiada udział w prawach i roszczeniach do nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W. w 4/12 części, a P. P. udział wynoszący 2/12.

Decyzją z dnia 8 sierpnia 2001 roku, numer (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w (...) W., a w części związanej ze sprzedanymi na rzecz osób trzecich lokalami mieszkalnymi - wydanie decyzji z naruszeniem prawa.

Decyzja powyższa została uchylona decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 16 maja 2002 roku, numer (...).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z dnia 7 stycznia 2008 roku, numer (...) stwierdziło, że orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 17 marca 1951 roku, odmawiające byłym właścicielom ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ulicy (...), oznaczonej numerem hipotecznym (...) zapadło w odniesieniu do sprzedanych lokali z rażącym naruszeniem prawa, a w pozostałym zakresie jest nieważne.

Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji numer 288 z dnia 6 kwietnia 2010 roku stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) numer (...) z dnia 10 czerwca 1992 roku.

Decyzją numer (...) z dnia 7 lutego 2014 roku Prezydent (...) W. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 października 1947 roku A. i P. G. (2) o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ulicy (...) ustanowił prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna numer (...) z obrębu (...), uregulowanego w księdze wieczystej numer KW (...), m.in. na rzecz M. S. (1) w udziale 4/12 oraz na rzecz P. P. w udziale 2/12. Prezydent stwierdził, że budynek posadowiony na nieruchomości zgodnie z art. 5 dekretu (...) stanowi odrębną od gruntu nieruchomość, pozostającą współwłasnością następców prawnych dawnych współwłaścicieli hipotecznych.

Wnioskiem z dnia 3 kwietnia 2014 roku powodowie zwrócili się do (...) W. o przekazanie im budynku przy ulicy (...) w W..

Budynek przy ulicy (...) w W. został przekazany w posiadanie m.in. M. S. (1) i P. P. w dniu 29 kwietnia 2015 roku. W tym dniu również została przekazana powodom dokumentacja dotycząca lokali usytuowanych w budynku przy ulicy (...) w W..

Aktem notarialnym z dnia 17 listopada 2015 roku, Rep. (...) ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna numer (...) z obrębu (...), uregulowanego w księdze wieczystej numer (...) na rzecz M. S. (1) w udziale 4/12 oraz na rzecz P. P. w udziale 2/12, w wyniku czego w dziale II KW (...) zostali oni ujawnieni jako użytkownicy wieczystości.

Budynek przy ulicy (...) w W. usytuowany jest na działce ewidencyjnej numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 671 m<sup>(2)</sup>. Budynek ten jest budynkiem mieszkalno - użytkowym, murowanym, V – kondygnacyjnym, wybudowanym przed 1945 roku.

W budynku tym znajduje się 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1064,30 m<sup>2</sup> oraz 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 164,28 m<sup>2</sup>. Żaden z lokali w przedmiotowym budynku nie został sprzedany.

W okresie od dnia 29 kwietnia 2005 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w posiadaniu samoistnym (...) W.. Miasto w tym okresie wynajmowało następujące lokale mieszkalne:

- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 15 października 1969 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 21 kwietnia 1992 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 grudnia 1963 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 stycznia 1976 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 3 grudnia 1994 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 21 listopada 1977 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 18 kwietnia 1985 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 10 stycznia 1972 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 5 kwietnia 1989 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 29 lipca 1996 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 13 czerwca 2000 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 26 lutego 1992 roku, zawartej na czas nieoznaczony,

- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 11 stycznia 1991 roku, zawartej na czas nieoznaczony
- numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 marca 1982 roku, zawartej na czas nieoznaczony,
- numer (...) o pow. 35,89 m<sup>2</sup> na podstawie umowy najmu z dnia 1 marca 1981 roku, zawartej na czas nieoznaczony.

Z kolei lokal mieszkalny:

- numer (...) od dnia 4 grudnia 2012 roku do 29 kwietnia 2015 roku był pustostanem.
- numer (...) od dnia 12 stycznia 2015 roku do 29 kwietnia 2015 roku był pustostanem,
- numer (...) od dnia 31 grudnia 2012 roku do 29 kwietnia 2015 roku był pustostanem.
- numer (...) o powierzchni 27,60 m<sup>2</sup> od dnia 31 października 2013 roku do 29 kwietnia 2015 roku był pustostanem.
- numer (...) o powierzchni 35,33 m<sup>2</sup> od dnia 7 czerwca 2012 roku do 29 kwietnia 2015 roku był pustostanem.
- numer (...) o powierzchni 34,52 m<sup>2</sup> od dnia 25 maja 2007 roku do 29 kwietnia 2015 roku dnia był pustostanem.

W zakresie lokali użytkowych:

- lokal użytkowy o powierzchni 34,66 m<sup>2</sup> użytkowany był do dnia 15 września 2014 roku, od dnia 16 września 2014 roku do 29 kwietnia 2015 roku był pustostanem,
- lokal użytkowy o powierzchni 36,30 m<sup>2</sup> użytkowany był do dnia 10 września 2014 roku, od dnia 9 września 2014 roku do 29 kwietnia 2015 roku był pustostanem,
- lokal użytkowy o powierzchni 27,26 m<sup>2</sup> był do dnia 4 sierpnia 2014 roku, od dnia 5 sierpnia 2014 roku do 29 kwietnia 2015 roku lokal był pustostanem.
- lokal użytkowy o powierzchni 31,11 m<sup>2</sup> jest wynajmowany na podstawie umowy najmu z dnia 4 lutego 1993 roku,
- lokal użytkowy o powierzchni 34,95 m<sup>2</sup> jest wynajmowany na podstawie umowy najmu z dnia 21 kwietnia 1986 roku.

(...) W. w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku uzyskało przychód z tytułu czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynku przy ulicy (...) w W. w wysokości 856691,79 zł, zaś w tym samym czasie poniosło koszty w wysokości 648862,34 zł.

W budynku przy ulicy (...) na działce numer (...) obręb (...) nie został sprzedany żaden lokal (bezsporne).

Powodowie w dniu 29 kwietnia 2016 roku złożyli na biurze podawczym Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia wnioski o zawezwanie (...) W. do próby ugodowej poprzez zapłatę na rzecz powodów - tytułem roszczeń przysługujących stronie powodowej wynikających z art. 224 - 225 k.c. - korzyści związanych z 21 lokalami mieszkalnymi i 5 lokalami użytkowymi znajdującymi się w przedmiotowym budynku o powierzchni łącznej 1228,58 m<sup>2</sup>. Na posiedzeniu pojedynczym Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w dniu 5 lipca 2016 roku w sprawie o sygnaturze akt VI Co 986/61, wobec stanowiska pełnomocnika (...) W., który stwierdził, iż nie widzi możliwości zaakceptowania żądania powoda, nie doszło do zawarcia ugody.

Wysokość czynszu możliwego do pobierania za 5 lokali użytkowych w budynku przy ulicy (...) w W. o łącznej powierzchni 164,28 m<sup>2</sup> w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku w oparciu o średnią stawkę rynkową czynszu wynosiła łącznie 496176 zł.

Wysokość czynszu możliwego do pobrania za lokale mieszkalne w tym budynku tj. lokal numer (...)w okresie od dnia 4 grudnia 2012 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku, numer (...)w okresie od dnia 12 stycznia 2015 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku, numer (...)w okresie od dnia 27 grudnia 2012 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku, numer (...) w okresie od dnia 30 października 2013 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku, numer (...) w okresie od dnia 7 czerwca 2012 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku i numer (...)w okresie od dnia 25 maja 2007 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku wynosiła łącznie 222382 zł.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych usytuowanych w budynku przy ulicy (...) w W. tj. z lokalu: o powierzchni 34,66 m<sup>2</sup> w okresie od dnia 16 września 2014 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku, lokalu o powierzchni 36,30 m<sup>2</sup> w okresie od dnia 9 grudnia 2014 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku i lokalu o powierzchni 37,26 m<sup>2</sup> w okresie od dnia 5 sierpnia 2014 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku wynosiła 22018 zł.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy (...) w W. tj. lokalu numer (...)w okresie od dnia 4 grudnia 2012 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku, numer (...)w okresie od dnia 12 stycznia 2015 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku, numer (...)w okresie od dnia 27 grudnia 2012 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku, numer (...)w okresie od dnia 30 października 2013 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku, numer (...) w okresie od dnia 7 czerwca 2012 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku i numer (...) w okresie od dnia 25 maja 2007 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku wynosiła 222246 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie kserokopii załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów. Z uwagi na fakt, że autentyczność przedłożonych odpisów dokumentów nie była kwestionowana przez strony, a Sąd I – ej instancji nie znalazł z urzędu podstaw do zakwestionowania ich prawdziwości, zbędne było żądanie przez Sąd rozpoznający niniejszą sprawę dołączenia ich w formie oryginału (art. 229 i 230 k.p.c.).

Ustalając wysokość czynszu możliwego do pobierania za lokale użytkowe i lokale mieszkalne w budynku przy ulicy (...) w W. oraz wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie tych lokali Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów L. F.. W ocenie Sądu I – ej instancji opinia biegłego L. F. była miarodajna dla poczynienia ustaleń w niniejszej sprawie, skoro oparto ją o właściwie zebrany materiał porównawczy, a logika i kompletność wyводу biegłego nie nasuwała zastrzeżeń. Biegły dokonał oględzin przedmiotowej nieruchomości, przeanalizował dostępny materiał i wyciągnął z niego wnioski odpowiadające treści postanowienia dowodowego, należycie je uzasadniając. Na rozprawie w dniu 13 sierpnia 2020 roku biegły odniósł się do wszelkich zarzutów strony pozwanej i wyjaśnili zgłoszone wątpliwości do opinii pisemnej. Pozwany nie kwestionował wyliczeń biegłego, a tylko tezę dowodową. Oddaleniu podlegał zatem zdaniem Sądu I - ej instancji wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów.

Materiał dowodowy był wystarczający dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, dlatego też Sąd Okręgowy oddalił pozostałe wnioski dowodowe jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Powodowie w toku postępowania cofnęli pozew bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie kwoty 110000 zł z tytułu pogorszenia się nieruchomości. Skuteczność cofnięcia pozwu zależała od zgody pozwanego, który w terminie dwutygodniowym nie złożył oświadczenia w przedmiocie cofnięcia pozwu. Na podstawie art. 203 § 3 k.p.c. należało zatem zdaniem Sądu Okręgowego uznać, że strona pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu w tym zakresie. W związku z tym wobec braku istnienia przesłanek niedopuszczalności cofnięcia powództwa na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c. postanowiono jak w punkcie drugim wyroku.

Sąd Okręgowy uznał za niezasadny podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia. Termin przedawnienia zgłoszonego w pozwie roszczenia głównego, o którym mowa w art. 229 § 1 k.c., przy uwzględnieniu daty wydania budynku w dniu 29 kwietnia 2015 roku, upływał w dniu 29 kwietnia 2016 roku. Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej co do roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu został złożony w dniu 29 kwietnia 2016 roku, co skutkowało przerwaniem biegu rocznego terminu przedawnienia, który na nowo zaczął biec w dniu 5 lipca 2016 roku, w którym to dniu odbyło się posiedzenie pojednawcze Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w

sprawie o sygnaturze akt VI Co 986/61, które nie doprowadziło do zawarcia ugody przez strony. Powodowie, składając pozew w niniejszej sprawie w dniu 30 czerwca 2017 roku, zachowali termin, o którym mowa w art. 229 § 1 k.c.

Nie można również przyjąć zdaniem Sądu Okręgowego, by dochodzone pozwem roszczenia były świadczeniami okresowymi, stąd trzyletni termin przedawnienia, licząc wstecz od dnia wniesienia pozwu, nie mógł być zastosowany. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, że roszczenia dochodzone na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. są odrębnymi roszczeniami, opartymi o samodzielnie dla nich ustalone przesłanki, niezależne od przesłanek roszczeń odszkodowawczych i o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. Właściciel rzeczy może zatem dochodzić przeciwko posiadaczowi samoistnemu w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z niej za cały okres posiadania, zwrotu pobranych i nieużytych pożytków, uiszczenia wartości niepobranych i użytych pożytków oraz odszkodowania za utratę i pogorszenie rzeczy. Termin dochodzenia tych roszczeń został na podstawie art. 229 k.c. skrócony, gdyż mogą one być dochodzone w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, której dotyczą. Niezależnie od tego właściciel może dochodzić tylko tych roszczeń, które nie przedawniły się według ogólnych terminów z art. 118 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że roszczenia powodów są przedawnione, gdyż roczny termin należy obliczać od daty zaoferowania zwrotu rzeczy, a nie jej faktycznego zwrotu. Zdaniem pozwanego powodowie swoim zachowaniem spowodowali nieuzasadnioną zwłokę w przejęciu budynku. Spełnienie obowiązku wydania rzeczy może nastąpić przy współdziałaniu ze strony właściciela. Wobec tego w myśl art. 354 § 2 k.c. właściciel rzeczy jest zobowiązany do współdziałania od rygoru skutków analogicznych jak w przypadku zwłoki wierzyciela i tylko w zupełnie wyjątkowych okolicznościach może odmówić przyjęcia nieruchomości, którą zwraca posiadacz bez tytułu prawnego. Pozwany nie wykazał, że opóźnienie w wydaniu nieruchomości nastąpiło z winy powodów, czy też że powodowie mieli powód, aby doprowadzić do opóźnienia zwrotu nieruchomości, zwłaszcza, że to w ich interesie było jak najszybsze odzyskanie nieruchomości. W konsekwencji ustalenie początku biegu przedawnienia roszczenia od daty wcześniejszej niż data faktycznego zwrotu nieruchomości nie było możliwe.

W zakresie roszczenia głównego nie budziła wątpliwości Sądu I – jej instancji legitymacja procesowa stron. Bezsporne w niniejszej sprawie było to, że w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku budynek przy ulicy (...) w W. znajdował się w posiadaniu samoistnym (...) W.. (...) w tym okresie oddało wprawdzie część położonych w tym budynku lokali w posiadanie zależne, zawierając umowy najmu, ale pozostało posiadaczem samoistnym nieruchomości. Jak jednak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 kwietnia 2017 roku (III CZP 84/16) obowiązek zwrotu pożytków lub ich wartości może powstać po stronie posiadacza samoistnego jedynie wtedy, gdy oddał on rzecz w posiadanie zależne w ramach stosunku prawnego przynoszącego takie korzyści. W tej sytuacji korzystanie przez posiadacza samoistnego z rzeczy polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych, co wyłącza możliwość dochodzenia od niego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Niemający tytułu prawnego samoistny posiadacz nieruchomości, oddając ją we władanie faktyczne najemcy, zachowuje status posiadacza samoistnego (art. 337 k.c.). W świetle powyższych rozważań nie budzi wątpliwości, że w niniejszej sprawie zarówno powodowie posiadali legitymację procesową do wystąpienia z powództwem o zwrot pobranych i niepobranych w wyniku złej gospodarki pożytków cywilnych, jak i pozwany jako posiadacz samoistny rzeczy miał legitymację procesową bierną w sprawie z tak określonym żądaniem.

Powodowie w piśmie z dnia 20 października 2017 roku wyjaśnili, że w pozwie omyłkowo wskazali, że M. S. (2) i P. P. spadek po M. P. nabyli w drodze ustawy, gdyż spadkobranie nastąpiło na podstawie testamentu. Sąd Okręgowy miał na względzie, że omyłka ta nie miała żadnego wpływu na wskazane przez powodów w pozwie ich udziały w przysługującym im prawie do nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W.. Powodowie są następcami prawnymi poprzedniego właściciela przedmiotowej nieruchomości budynkowej, a ich udziały opisane zostały w prawidłowej wysokości.

Na marginesie Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany nie kwestionował udziałów powodów w przedmiotowej nieruchomości ani w toku postępowania administracyjnego, ani w czasie zwrotu przedmiotowej nieruchomości.

W niniejszym postępowaniu spór sprowadzał się do kwestii ustalenia zasadności roszczeń uzupełniających dochodzonych przez powodów, tj. roszczeń o zwrot pożytków pobranych za 21 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych oraz pożytków niepobranych, których (...) W. z powodu złej gospodarki nie uzyskało w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych. Kluczowe w niniejszej sprawie było więc ustalenie komu przysługiwało prawo własności budynku, czy posiadanie (...) W. w tym okresie miało charakter samoistny, czy pozwany był w złej wierze. Strona powodowa obowiązana była również udowodnić wysokość dochodzonych roszczeń.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie udowodnili w niniejszym postępowaniu, iż w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 roku do 29 kwietnia 2015 roku byli współwłaścicielami budynku przy ulicy (...) w udziałach przez nich wskazanych, posiadanie (...) W. było samoistne, a nadto pozwany pozostawał w złej wierze w rozumieniu art. 225 k.c.

Nie budziło wątpliwości Sądu I – ej instancji, iż w związku z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 stycznia 2008 roku, stwierdzającą wydanie z rażącym naruszeniem prawa orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 17 marca 1951 roku, na mocy którego odmówiono byłym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości przy ulicy (...) w W. – w części obejmującej budynek, znajdujący się na gruncie tej nieruchomości oraz nieważność decyzji w pozostałym zakresie, poprzednicy prawni powodów, a tym samym powodowie, nigdy nie utracili prawa własności. Wobec odmowy uwzględnienia wniosku złożonego przez poprzedników prawnych powodów nastąpił skutek określony w art. 8 dekretu, tj. przejście własności budynku na Państwo. Skutek ten jednak upadł w następstwie stwierdzenia nieważności decyzji odmownej z mocą wsteczną, gdyż decyzja dotknięta wadami uzasadniającymi jej nieważność korzysta z domniemania prawidłowości i ma moc obowiązującą jedynie dopóty, dopóki nie zostanie usunięta z obrotu prawnego przez stwierdzenie jej nieważności w trybie i na zasadach określonych w kodeksie postępowania administracyjnego. Stwierdzenie to działa ex tunc - eliminuje skutki prawne wadliwej decyzji tak, jakby ona w ogóle nie została podjęta i otwiera drogę do ponownego załatwienia sprawy (polegającego, w zależności od przyczyny nieważności, bądź na umorzeniu postępowania, bądź na wydaniu merytorycznego rozstrzygnięcia). Tak rozumiane wsteczne działanie stwierdzenia nieważności dotyczy wszelkich skutków prawnych wadliwej decyzji, a więc oznacza powrót do takiego stanu prawnego, jaki istniał przed wydaniem wadliwej decyzji. Nie ma podstaw do ograniczenia wstecznego działania stwierdzenia nieważności do niektórych tylko skutków wadliwej decyzji, w tym do niektórych tylko skutków wadliwej decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu.

Ze względu na upadek z mocą wsteczną, przewidzianego w art. 8 dekretu skutku prawnorzeczowego decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku poprzedników prawnych powodów w następstwie stwierdzenia nieważności tej decyzji, przełamujący zasadę superficies solo cedit przepis artykułu 5 dekretu uzasadniał w związku z art. 7 i 8 dekretu kwalifikowanie budynku, do czasu wydania decyzji w wyniku ponownego rozpoznania wniosku, jako odrębnej od gruntu nieruchomości, stanowiącej własność powodów.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wniosek dekretowy ponownie został rozpoznany decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 7 lutego 2014 roku, mocą której ustanowiono na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu przedmiotowej nieruchomości m.in. na rzecz M. S. (1) w udziale 4/12 oraz na rzecz: P. P. w udziale 2/12. W punkcie trzecim decyzji stwierdzono, że budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości spełnia warunki art. 5 dekretu (...).

W tym stanie rzeczy należało przyjąć, że wobec wstecznego działania decyzji stwierdzającej nieważność orzeczenia administracyjnego z dnia 17 marca 1951 roku i przesądzenia kwestii, że budynek położony przy ulicy (...) w W. spełniał warunki określone w art. 5 dekretu (...), (...) W. nie było właścicielem nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 roku do czasu zwrotu nieruchomości właścicielom był posiadaczem samoistnym w złej wierze w rozumieniu art. 225 k.c. Wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego, od którego właściciel dochodzi na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy obala dowód, że posiadacz wiedział o braku tytułu własności do znajdującej się w jego władztwie rzeczy, jak i dowód, że posiadacz w danych okolicznościach mógł

się dowiedzieć o niezgodności swego władztwa nad rzeczą z rzeczywistym stanem prawnym. Z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów (...) W. już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez następcę prawnego byłego właściciela z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji - uświadomić sobie, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym.

W niniejszej sprawie stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia 17 marca 1951 roku w odniesieniu do tej części nieruchomości, której posiadaczem była ówczesna Gmina D. (...) po raz pierwszy nastąpiło już w dniu 8 sierpnia 2001 roku. Decyzja ta uchylona została jedynie ze względu na brak ustalenia wszystkich następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości. Pozwana od tej daty miała, a przynajmniej powinna mieć, świadomość, że budynek posadowiony na nieruchomości przy ulicy (...) stanowił odrębną własność i był własnością jej dawnych właścicieli. Decyzją z dnia 7 lutego 2014 roku Prezydent (...) W. ustanowił na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości m.in. na rzecz M. S. (1) w udziale 4/12 oraz na rzecz P. P. w udziale 2/12, stwierdzając jednocześnie, że budynek spełnia warunki art. 5 dekretu (...).

Sąd Okręgowy wskazał również, że z materiału dowodnego zebranego w niniejszej sprawie wynikało, że to nie Skarb Państwa, a lokatorzy budynku przy ulicy (...) w W. z własnych środków odbudowali budynek znajdujący się obecnie na działce (...) z obrębu (...) ze zniszczeń wojennych i nie wybudowali go od nowa, a tym samym że budynek ten spełnia wymogi art. 5 dekretu (...). (...) W. nie udowodniło, by poczyniło nakłady na odbudowę budynku objętego pozwem. Nie zgłosiło też zarzutu potrącenia jakiegokolwiek kwoty z tego tytułu.

Jednocześnie Sąd Okręgowy stwierdził, że decyzje komunalizacyjne, uznane następnie za nieważne, nie mogły stanowić dla pozwanego tytułu prawnego do władania nieruchomością. Jako nietrafny Sąd Okręgowy ocenił argument, jakoby pozostawanie w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej dawało (...) W. możliwość swobodnego korzystania z przedmiotowej nieruchomości, a więc mogło być podstawą traktowania go jako właściciela nieruchomości, a także powodować istnienie po jego stronie dobrej wiary. Stąd nieważna decyzja komunalizacyjna nie wywołała skutków prawnych, mimo, że stwarzała określone stany faktyczne. Strona pozwana nie może zatem, powołując się na istnienie decyzji komunalizacyjnych, twierdzić, że pozostaje w dobrej wierze, a tym bardziej, że ma tytuł prawny do władania nieruchomością podczas, gdy unieważniona została decyzja odmawiająca poprzednikowi prawnemu powodów przyznania prawa własności czasowej.

Podobnie fakt, że strona pozwana była wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nie usprawiedliwia jej świadomości co do przysługiwania jej prawa własności, ani przymiotu dobrej wiary. Jak słusznie wskazała strona powodowa, dokonując oceny dobrej wiary posiadacza, badaniu podlega stan jego świadomości co do przysługującego mu prawa, a nie stan prawny wynikający z dokumentów. W niniejszej sprawie różny był stan świadomości strony pozwanej od stanu prawnego uwidocznionego w dokumentach.

Jak wynika z pisma Zakładu (...) w D. Ś. (...) W. z dnia 31 marca 2016 roku, strona pozwana w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku uzyskiwała przychód z tytułu czynszu za wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynku przy ulicy (...) w W. w wysokości 856691,79 zł, zaś w tym samym czasie poniosła koszty w wysokości 648862,34 zł. Różnica pomiędzy wartością przychodu a wydatkami wynosi więc 207829,45 zł i stanowi kwotę pobranych przez pozwanego pożytków.

Sąd Okręgowy dokonał rozdzielenia kwoty 207829,45 zł stosownie do udziałów przysługujących każdemu z powodów w przedmiotowej nieruchomości, mając jednocześnie na względzie granice żądania. M. S. (1) przysługuje udział w 4/12, stąd zasądzono na jej rzecz kwotę 69000 zł. P. P. przysługuje udział w 2/12 części, stąd zasądzono na jego rzecz kwotę 34600 zł, zgodnie z żądaniem pozwu.

Od zasądzonych kwot Sąd Okręgowy przyznał również odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 k.c. Mając na względzie, że zawezwanie do próby ugodowej zawierało oznaczenie przedmiotu żądania i określenie jego wysokości oraz tytułu, z jakiego ma ono wynikać, było ono równoznaczne z wezwaniem do zapłaty z art. 455 k.c. Nie ulegało także wątpliwości, że w takim przypadku wierzyciel wyrażał żądanie zaspokojenia swego roszczenia. Mając na

uwadze, że wniosek inicjujący postępowanie pojednawcze musiał być doręczony (...) W. wcześniej, a skoro pozwany nie wyraził zgody na zawarcie ugody, od tej daty pozostawał w opóźnieniu w uregulowaniu spornej należności głównej. Wobec powyższego Sąd Okręgowy zasądził odsetki od dnia 5 lipca 2016 roku tj. dnia posiedzenia pojednawczego do dnia zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu.

Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie nie wykazali natomiast, że wartość możliwych do uzyskania pożytków przez pozwanego przekracza wartość czynszów najmu pobieranych według stawek (...) W., w szczególności według stawek rynkowych.

Słusznie podnosił pozwany, że, wynajmując lokale działa on jako szczególny podmiot prawa, który nie kieruje się jedynie prawami popytu i podaży. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że (...) W. jako gmina jest obowiązane działać na podstawie przepisów prawa, co wiąże się z tym, że nie może pobierać czynszów według stawek rynkowych, gdyż obowiązują je stawki czynszu uchwalone przez Radę gminy.

Wskazał także Sąd Okręgowy, że lokale mieszkalne w przedmiotowym budynku są obciążone prawami najmu na rzecz najemców, którzy w nich zamieszkują. Umowy najmu zostały zawarte z gminą i obowiązują nadal. W prawa wynajmującego wstąpili obecni właściciele. Nie są to zatem lokale, co do których można zastosować rynkowe stawki czynszu najmu. Lokatorzy zajmujący przedmiotowe lokale byli tak zwanymi komunalnymi lokatorami i chociaż możliwe jest podwyższenie im stawek czynszu najmu, to w praktyce jest to utrudnione. Podobnie utrudnione jest rozwiązanie umowy najmu, zaś procedura związana z uzyskaniem, a następnie wykonaniem orzeczenia eksmisyjnego powoduje, że lokal obciążony prawem najmu, szczególnie nawiązanym na podstawie umowy najmu z gminą, ma zawsze mniejszą wartość.

Sąd I – ej instancji podzielił również stanowisko pozwanego, że szukanie najemców lokali, które przestały być wynajmowane w okresie po złożeniu wniosku o zwrot nieruchomości było niecelowe w sytuacji, gdy lokale te miały zmienić posiadacza, zwłaszcza wobec konieczności przeprowadzenia przez (...) W. konkursu ofert.

Powództwo główne w zakresie roszczenia o zwrot pożytków, których pozwany nie pobrał z powodu złej gospodarki, podlegało zatem oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie trzecim wyroku.

Powodowie zgłosili żądanie ewentualnie, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku przy ulicy (...) w W. w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych, ale jedynie tych, które nie były przedmiotem najmu na rzecz osób trzecich (pustostany) o wartości 300000 zł.

Nie ma zdaniem Sądu Okręgowego racji strona pozwana, że uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 roku (III CZP 84/16) przesądzono o braku możliwości dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości co do lokali, które nie zostały oddane z posiadanie zależne, a wynagrodzenia za takie lokale dotyczy roszczenie powódki. Uchwała dotyczyła bowiem kwestii przeciwnej, a mianowicie ustalenia, czy samoistny posiadacz jest legitymowany biernie w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 224 i 225 k.c.) wówczas, gdy oddał nieruchomość w posiadanie zależne. Z treści uchwały w żadnym wypadku nie wynika, że nie można żądać od posiadacza samoistnego zapłaty za bezumowne korzystanie z lokali za okres, w którym lokale nie były przedmiotem najmu.

Fakt oddania rzeczy przez posiadacza samoistnego innej osobie w posiadanie zależne ma jednak znaczenie dla określenia rodzaju roszczeń przysługujących właścicielowi do każdej z tych osób. W takim wypadku właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych (czynszu 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, który faktycznie włada rzeczą. Taka wykładnia art. 225, 224 § 2 i 230 k.c. jest ugruntowana w orzecznictwie.

Niewątpliwie (...) W. zachowywało we wskazanym okresie posiadanie samoistne lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ulicy (...) w W., zaś powodowie domagają się wynagrodzenia za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych, które nie były przedmiotem najmu na rzecz osób trzecich (pustostany).

W budynku przedmiotu najmu nie stanowiły następujące lokale użytkowe:

- o powierzchni 34,66 m<sup>2</sup> w okresie od dnia 16 września 2014 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku,
- o powierzchni 36,30 m<sup>2</sup> w okresie od dnia 9 grudnia 2014 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku,
- i o powierzchni 37,26 m<sup>2</sup> w okresie od dnia 5 sierpnia 2014 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku.

Jak wynika z opinii biegłego wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali użytkowych w okresach, w których nie stanowiły one przedmiotu najmu, wynosiła 22018 zł.

W posiadanie zależne nie oddane zostały również następujące lokale mieszkalne:

- numer (...) w okresie od dnia 4 grudnia 2012 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku,
- numer (...) w okresie od dnia 12 stycznia 2015 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku,
- numer (...) w okresie od dnia 27 grudnia 2012 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku,
- numer (...) w okresie od dnia 30 października 2013 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku,
- numer (...) w okresie od dnia 7 czerwca 2012 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku,
- numer(...)w okresie od dnia 25 maja 2007 roku do dnia 29 kwietnia 2015 roku.

Zgodnie z opinią biegłego wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali mieszkalnych w okresach, w których nie stanowiły przedmiotu najmu, wyniosło 222246 zł.

Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że przeszkody do wydania budynku we wcześniejszym terminie nie stanowiło niestawienie się wszystkich właścicieli na spotkanie, bowiem jest to roszczenie „wydobywcze” i legitymację do jego dochodzenia posiada każdy ze współwłaścicieli (art. 209 k.c.).

Sąd Okręgowy dokonał rozdzielenia kwoty 244264 zł stosownie do udziałów przysługujących każdemu z powodów w przedmiotowej nieruchomości i zasądził tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości na rzecz M. S. (1) kwotę 81421,33 zł, a na rzecz P. P. kwotę 40710,67 zł.

Od zasądzonych kwot Sąd Okręgowy zasądził również odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 k.c. poczynawszy od dnia 5 lipca 2016 roku tj. od daty posiedzenia pojednawczego do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, ustalając, że powodowie przegrali proces w 63%, a pozwany w 37% i w takim zakresie są zobowiązani ponieść koszty procesu, przy czym szczegółowe rozliczenie kosztów na podstawie art. 108 k.p.c. pozostawiono referendarzowi sądowemu.

**Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie**, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu trzeciego co do kwoty 120099 zł oraz punktu szóstego wyroku, zarzucając mu naruszenie:

**1.** art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz sformułowanie przez Sąd wniosków z naruszeniem reguł logicznego rozumowania i w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego oraz pozostające w sprzeczności ze zgromadzonym materiałem dowodowym poprzez uznanie, że powodowie nie wykazali, że wartość

możliwych do uzyskania za lokale pożytków przekracza wartość czynszów pobieranych według stawek (...) W., w szczególności według stawek rynkowych w sytuacji, gdy z materiału dowodowego wynikają wnioski przeciwne, a wskazywane przez Sąd ograniczenia prawne dotyczą wyłącznie lokali mieszkalnych, w wyniku czego doszło do naruszenia przez Sąd

**2.** prawa materialnego tj. art. 224 w zw. z art. 225 k.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie oraz oddalenie powództwa w zakresie pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki przez pozwane (...) W. oraz w związku z tymi naruszeniami

**3.** nieprawidłowe wyliczenie kosztów w punkcie szóstym zaskarżonego wyroku.

Zważywszy na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie trzecim poprzez zasądzenie od pozwanego (...) W. na rzecz powodów łącznej kwoty 120099 zł, w tym na rzecz M. S. (1) kwoty 80066 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 lipca 2016 roku, tj. doręczenia zawezwania do próby ugodowej, do dnia zapłaty, oraz P. P. kwoty 40033 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 lipca 2016 roku, tj. doręczenia zawezwania do próby ugodowej, do dnia zapłaty. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania w I - ej instancji oraz postępowania apelacyjnego, jak również kosztów postępowania wywołanego próbą ugodową, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**W odpowiedzi na powyższą apelację** pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powodów - z uwzględnieniem wysokości zasądzonych przez Sąd Okręgowy na ich rzecz kwot - kosztów postępowania przed Sądem II - ej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego pozwanego.

**Apelację od wyroku z dnia 24 sierpnia 2020 roku wniósł również pozwany**, zaskarżając go w części tj.: co do punktu pierwszego i czwartego w całości oraz co do punktu szóstego w części co do kwoty ustalającej, iż (...) W. przegrało sprawę w 37% a powodowie w 63%, zarzucając mu naruszenie:

**1.** prawa materialnego:

**a.** art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. w zw. z: art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych poprzez błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że mimo posiadania przez (...) W. decyzji komunalizacyjnej obejmującej nieruchomość oraz treści wpisu w dziale II księgi wieczystej na podstawie tej decyzji obowiązującego w okresie objętym powództwem, pozwany nie posiadał tytułu prawnego do samoistnego posiadania lokali w budynku przy ulicy (...) w W.;

**b.** art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. w zw. z: art. 7 k.c., art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych poprzez błędną wykładnię, polegającą na przypisaniu pozwanemu złej wiary, mimo posiadania przez (...) W. decyzji komunalizacyjnej, obejmującej nieruchomość oraz treści wpisu w dziale II księgi wieczystej na podstawie tej decyzji obowiązującego w okresie objętym powództwem;

**c.** art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie tudzież wadliwe zastosowanie, a w konsekwencji nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia;

**d.** art. 118 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że roszczenie o zwrot pobranych pożytków przedawnia się w terminie dziesięciu lat, co skutkowało nieuwzględnieniem podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia;

**e.** art. 209 k.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie, co skutkowało przyjęciem, iż było możliwe wydanie nieruchomości przez pozwanego jedynie niektórym współwłaścicielom;

**2.** przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

**a.** art. 234 k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych poprzez pominięcie domniemania wynikającego z treści wpisu w dziale II księgi wieczystej w całym okresie objętym powództwem, a w konsekwencji przyjęcie, że w całym okresie objętym powództwem pozwany nie posiadał tytułu prawnego do samoistnego posiadania lokali w budynku przy ulicy (...) w W.;

**b.** art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż (...) W. nie udowodniło faktu opóźnienia w zwrocie nieruchomości powodom oraz przyczyn tego opóźnienia;

**c.** art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie z jednej strony niecelowości wynajmu lokali przez pozwanego po zwróceniu się przez powodów o wydanie nieruchomości, a z drugiej zasądzeniem na rzecz powodów od pozwanego sum pieniężnych za ten okres;

**d.** art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż czynsz możliwy do pobrania za tzw. pustostany jest tożsamy z czynszem rynkowym;

**e.** art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie jakichkolwiek ustaleń faktycznych związanych z tzw. pustostanami tj. czy realne było uzyskanie jakichkolwiek pożytków w kontekście stanu lokali oraz budynku, jakie były koszty związane z utrzymaniem lokali;

**f.** art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez nieodniesienie się do wszystkich dowodów przedstawionych przez stronę pozwaną, niewyjaśnienie przyjęcia stawek rynkowych dla tzw. pustostanów oraz przyjęcie z jednej strony niecelowości wynajmu lokali przez pozwanego po zwróceniu się przez powodów o wydanie nieruchomości, a z drugiej zasądzeniem na rzecz powodów od pozwanego sum pieniężnych za ten okres.

Zważywszy na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz ustalenie, że powodowie przegrali sprawę w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I – ej instancji, a w każdym przypadku o zasądzenie od powodów - z uwzględnieniem wysokości zasądzonych przez Sąd Okręgowy na ich rzecz kwot - kosztów postępowania przed Sądem II - ej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego pozwanego.

**W odpowiedzi na powyższą apelację** powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanego (...) W. na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok, wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, przeprowadził wystarczające postępowanie dowodowe i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Apelacyjny przyjął te ustalenia za własne, w konsekwencji czego nie zachodziła potrzeba ich szczegółowego powtarzania (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 22 kwietnia 1997 roku, II UKN 61/97 i z dnia 5 listopada 1998 roku, I PKN 339/98). Rozpoznając sprawę, Sąd Okręgowy nie naruszył ani zasad postępowania, ani norm prawa materialnego. Zaskarżone rozstrzygnięcie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, jest trafne, choć argumentacja prawna zawarta w jego uzasadnieniu wymagała uzupełnienia.

Wobec podniesionego przez każdą ze stron w swojej apelacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., wskazać należy, że odmienny pogląd strony odnośnie do znaczenia dowodów i przedstawienie przez nią odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd I - ej instancji, nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i nie stanowi skutecznej podstawy do zarzucenia sądowi naruszenia tego przepisu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 października 2000 roku, III CSK 1238/00). Po analizie uzasadnienia wyroku z dnia 24 sierpnia 2020 roku

Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że reguły określające swobodną ocenę dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c., nie zostały naruszone. Uzasadnienie obu apelacji w tym zakresie sprowadza się bowiem do przekonania skarżących o dokonaniu przez Sąd Okręgowy wadliwej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego w zakresie istnienia przesłanek do uwzględnienia poszczególnych roszczeń, sposobu ich definiowania i wzajemnego usytuowania, a także szacowania ich wysokości, a nie zmierza do podważenia sposobu oceny dowodów, które stanowiły podstawę ustaleń stanu faktycznego

Jeśli chodzi natomiast o podniesiony w apelacji strony pozwanej zarzut naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., to stwierdzić należy, że utrwalony został w judykaturze pogląd, że obraza tego przepisu może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną (tak Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 10 listopada 1998 roku, III CKN 792/98). Takich wadliwości uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny nie stwierdził, gdyż orzeczenie to poddawało się kontroli instancyjnej.

Z apelacji wywieść można wniosek, że apelującemu w istocie nie chodzi o wadliwość uzasadnienia, co przede wszystkim o pominięcie przy wyrokowaniu niektórych dowodów, czy wynikających z nich okoliczności faktycznych. W tego rodzaju wypadkach, jak zauważa się w judykaturze, uchybienia powinny się konkretyzować na zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym, a nie naruszeniu art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02 i z dnia 25 września 2014 roku, II CSK 727/13), na którego naruszenie wskazano w apelacji strony pozwanej.

W ramach zarzutu naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. powołano się na niewyjaśnienie przez Sąd Okręgowy przyczyn przyjęcia stawek rynkowych dla tzw. pustostanów. Tej kwestii dotyczył też zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie przez Sąd I – ej instancji, że czynsz możliwy do pobrania za tzw. pustostany jest tożsamy z czynszem rynkowym i nieustalenie, czy realne było uzyskanie za nie jakichkolwiek pożytków w kontekście stanu lokali oraz budynku. Użyta przez pozwanego terminologia wskazuje na niezrozumienie charakteru roszczenia uwzględnionego w tym zakresie przez Sąd Okręgowy. Świadczy o tym także zarzut dotyczący przyjęcia przez Sąd I – ej instancji niecelowości wynajmu lokali po zgłoszeniu przez powodów żądania wydania nieruchomości przy jednoczesnym zasądzeniu świadczenia za ten okres. Pozwany odwołuje się bowiem w ten sposób do przesłanek roszczenia o pożytki nieuzyskane z powodu złej gospodarki, podczas gdy Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali za czas, kiedy nie były one oddane w najem.

Na konieczność wnikliwej oceny tego, jak zostało skonstruowane i uwzględnione powództwo w sprawach roszczeń uzupełniających przez zbadanie zgłoszonego żądania i powołanych na jego uzasadnienie podstaw faktycznych wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 2017 roku (I CSK 14/16). Powództwo takie może bowiem opierać się na różnych podstawach faktycznych, do których odnoszą się odmienne normy prawne, kreujące odrębne i samodzielne roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 § 1 k.c.), o zwrot pobranych pożytków (art. 224 § 2 k.c.) oraz o zwrot pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki (art. 225 k.c.) (tak Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 11 maja 1972 roku, III CZP 22/72 i z dnia 26 kwietnia 2002 roku, III CZP 21/02 oraz w wyrokach z dnia 11 lutego 1998 roku, III CKN 354/97 oraz z dnia 9 czerwca 2000 roku, IV CKN 1159/00). Roszczenia uzupełniające pozwalają bowiem właścicielowi na dochodzenie osobnych roszczeń, opartych na oddzielnej podstawie faktycznej oraz na osobnych podstawach prawnych. Odrębne roszczenie dotyczy bowiem żądania zapłaty wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza samoistnego z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego, osobne zaś zwrotu wartości pożytków cywilnych pobranych i nie pobranych przez pozwanego. Wysokość kwot należnych właścicielowi z obu wyżej wymienionych tytułów nie musi się pokrywać. Czym innym są bowiem czynsze rynkowe, czynsze rzeczywiście pobrane przez posiadacza i czynsze, których posiadacz z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Obowiązek zwrotu właścicielowi pożytków lub ich równowartości, gdy zostały zużyte - obejmuje tylko pobrane pożytki, czyli w okolicznościach tej sprawy - pobrane przez pozwanego czynsze z tytułu najmu przedmiotowych lokali. W konsekwencji w żadnym razie nie można uznać, iż pożytki cywilne, o jakich mowa w art. 224 § 2 zdanie drugie k.c. są częścią wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, o którym mowa w zdaniu pierwszym tegoż przepisu (tak Sąd Apelacyjny

w Warszawie w wyrokach: z dnia 19 lipca 2017 roku, I ACa 395/15, z dnia 12 września 2017 roku, I ACa 519/15 i z dnia 23 listopada 2017 roku, I ACa 1255/17).

Choć więc roszczenia przewidziane w art. 224 § 2 i 225 k.c. są zbliżone i zmiernają do realizacji tego samego celu, dotyczącego wydania korzyści uzyskanych w następstwie korzystania z cudzej rzeczy, to jednakże dla ich rozpoznania, a w konsekwencji oceny ich wymagalności, czy skuteczności dochodzenia konieczne jest zgłoszenie ich w sposób jednoznacznie je definiujący. Na konieczność poczynienia ustaleń co do charakteru poszczególnych roszczeń uzupełniających dla prawidłowości zastosowania art. 481 § 1 w związku z art. 455 k.c. wskazał także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lipca 2017 roku (I CSK 636/16).

Jednocześnie kwestia podmiotu legitymowanego biernie w sprawie o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w sytuacji oddania przedmiotu w posiadanie zależne należy do spornych w judykaturze, jednakże spory te przecięła uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 roku (III CZP 84/16), w której stwierdzono, że korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.). Wskazano, że przepisy art. 224 § 2 i 225 k.c. przewidują odpowiedzialność posiadacza samoistnego względem właściciela rzeczy w zakresie roszczeń uzupełniających, zaś z art. 230 k.c. wynika, że może być nim także posiadacz zależny. Oddanie przez posiadacza samoistnego rzeczy w posiadanie zależne bez utraty przymiotu posiadacza sprawia, że zakres możliwości korzystania przez niego z rzeczy uległ znacznemu ograniczeniu i w rzeczywistości został zredukowany do pobierania pożytków cywilnych. W art. 224 § 2 k.c. wyróżnione zostało obok roszczenia właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, roszczenie o zwrot pobranych pożytków lub ich wartości. Obowiązek posiadacza samoistnego zwrotu pożytków może powstać jedynie wtedy, gdy oddał on rzecz w posiadanie zależne w ramach stosunku prawnego przynoszącego takie korzyści. Sąd Najwyższy w powiększonym składzie nie zaaprobował zapatrywań zawartych w tych orzeczeniach Sądu Najwyższego, w których wyrażono pogląd, że posiadacz samoistny jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nawet w razie oddania jej w posiadanie zależne, ponieważ nie uwzględniają one zmiany w sposobie korzystania, która rzutuje na zakres jego odpowiedzialności. Podkreślił, że zachodzi związek między przesłankami warunkującymi powstanie roszczenia windykacyjnego i roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, obejmujący ziszczenie się przesłanek roszczenia windykacyjnego. Możliwość rozejścia się w określonych sytuacjach legitymacji biernej, związanej z dochodzeniem tych roszczeń, nie przekreśla tego związku. Sąd Najwyższy przychylił się zatem ostatecznie do tego nurtu orzecznictwa, które przyjmowało, że posiadacz samoistny rzeczy, który oddał ją w posiadanie zależne, nie ma obowiązku zaspokojenia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Uznać więc należy, że z uwagi na więź roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy z roszczeniem windykacyjnym kierowane ono być może jedynie do osoby faktycznie władającej rzeczą bez tytułu prawnego. O legitymacji biernej w przypadku roszczeń uzupełniających decydują pewne zdarzenia, jakie nastąpiły w czasie, kiedy osoba, przeciwko której roszczenia są kierowane władała rzeczą, jak korzystanie z rzeczy, zużycie jej lub pogorszenie albo utrata, pobieranie pożytków. Z art. 224 § 2 i 225 k.c. wynika, że odpowiedzialność posiadacza samoistnego związana jest z korzystaniem bez tytułu prawnego z rzeczy właściciela. Także odpowiedzialność posiadacza zależnego wobec właściciela dotyczy korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego przy odpowiednim zastosowaniu art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 230 k.c. Nie ma podstaw do uznania, że korzystanie posiadacza samoistnego w razie oddania rzeczy w posiadanie zależne obejmowało inną postać niż pobieranie pożytków i taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie. Roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne obejmują bowiem zgodnie z art. 224 § 2 k.c. wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, roszczenia związane z zużyciem, pogorszeniem lub utratą rzeczy, zwrot pobranych pożytków oraz wartości tych, które zużył i wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał (art. 225 k.c.). Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może dotyczyć zwrotu kosztów, które właściciel poniósł w związku z koniecznością korzystania z cudzej rzeczy zamiast własnej, kompensatę utraconych korzyści, możliwych do uzyskania w razie oddania rzeczy np. w dzierżawę lub najem, a także wydanie korzyści uzyskanych przez posiadacza w następstwie korzystania z rzeczy. Obok tego roszczenia zostało wyodrębnione roszczenie o wydanie pożytków lub ich wartości. Taka redakcja art. 224 § 2 k.c. wskazuje, że nie jest możliwe dochodzenie łącznie obu tych roszczeń od jednej osoby. Regulacja dotycząca obu roszczeń ma sens, gdy przyjmie się, że roszczenie o wynagrodzenie

za korzystanie z rzeczy, może być dochodzone wobec faktycznego posiadacza, a posiadacz samoistny odpowiada za zwrot pożytków, związany z korzystaniem z rzeczy w sposób ograniczony do ich pobierania. W konsekwencji jeżeli właściciel żąda od posiadacza, który wynajął rzecz, zwrotu pożytków, to wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy może żądać tylko za okres, w którym posiadacz pożytków nie pobierał albo tylko w odniesieniu do tej części nieruchomości, która nie była przedmiotem najmu (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 1 marca 2017 roku, IV CSK 287/16 i z dnia 21 lipca 2017 roku, I CSK 697/15).

W takim stanie rzeczy, skoro pozwany oddał lokale w najem innym osobowym, to nie jest za okres tego najmu legitymowany biernie w zakresie roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Taka konkluzja opiera się na interpretacji art. 224 i 225 k.c., której prawidłowo dokonał Sąd Okręgowy.

Zważywszy na te poglądy, należy przyjąć, że ostatecznie przedmiot rozpoznania w niniejszej sprawie stanowiły roszczenia o zwrot pobranych pożytków za lokale mieszkalne i niemieszkalne i o zwrot pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki lokalami użytkowymi za okresy, kiedy były one wynajmowane, a także wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali w czasie, gdy stanowiły one pustostany, z których uwzględnione zostały pierwsze i ostatnie.

Przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 k.c. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie jest więc ani tożsame z pożytkami pobranymi i niepobranymi, ani też z naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi. Jest zaś wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym, co uzyskalby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lipca 1984 roku, II CZP 20/84). Rozwiązanie to oznacza, że wysokość świadczenia ustalona zostaje w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju w określonych warunkach i przez wskazany czas posiadania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00). W tym zakresie miarodajną wartość dowodową posiadają wiadomości specjalne wyrażane przez biegłych sądowych (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 16 lipca 2015 roku, I ACa 1715/14 i Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 26 lutego 2013 roku, I ACa 37/13).

Tak też się stało w niniejszej sprawie, że Sąd Okręgowy zasięgnął opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i oparł swoje rozstrzygnięcie na stawkach oszacowanych przez biegłego. Jednocześnie opinia ta uwzględniała stan lokali i budynku, które były przedmiotem oględzin biegłego. Jednoznacznie wskazał on, że stawki czynszu plasują się we wszystkich przypadkach w dolnych zakresach czynszów funkcjonujących na badanym rynku, co jest związane z tym, że zarówno budynek, jak i poszczególne lokale wymagają gruntownego remontu. Pozostawiający wiele do życzenia standard pomieszczeń spowodował, że oszacowane czynsze za lokale były na relatywnie niskim poziomie w stosunku do lokali w ścisłym centrum W..

Co prawda pozwany wobec pisemnej opinii biegłego L. F. złożył zastrzeżenia, głównie dotyczące przyjętej metody wyceny, to jednak po złożeniu przez biegłego ustnych wyjaśnień nie kwestionował opinii i nie wnosił o dalsze jej uzupełnienie bądź o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Nie wskazywał także na konieczność uwzględnienia kosztów utrzymania lokali, za które wynagrodzenie wyliczono ani nie zgłosił twierdzeń bądź dowodów, które mogłyby stanowić podstawę odliczenia takich kosztów. Również apelacja nie formułuje zarzutów procesowych w tym zakresie, ani wniosków dowodowych zmierzających w tym kierunku.

Jeśli natomiast chodzi o roszczenie o zwrot pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki, to zostało ono oddalone przez Sąd Okręgowy, co zakwestionowali powodowie w swojej apelacji, podnosząc zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego odnośnie oceny, że nie zostało ono wykazane i nie podlega uwzględnieniu. W tym kontekście podkreślić należy, że dotyczyło ono jedynie lokali użytkowych za okres, w którym były one wynajmowane, a nie - jak wywodził pozwany w odpowiedzi na apelację - pustostanów.

Powództwo w tym zakresie wywodzone było z faktu prowadzenia złej gospodarki mieniem w postaci spornych lokali użytkowych. Obowiązek zaspokojenia przez posiadacza w złej wierze roszczeń przewidzianych w art. 225 k.c. różni się

od takiego obowiązku posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy m.in. tym, że posiadacz taki jest obowiązany zwrócić także wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Od odpowiedzialności tej nie zwalnia go brak winy, niemniej obowiązek zwrotu pożytków, których posiadacz nie uzyskał, prowadzi do konieczności wykazania przesłanki złej gospodarki. Skutki prawne z tego faktu wywodzi właściciel rzeczy, który domaga się od samoistnego posiadacza w złej wierze zwrotu wartości nieuzyskanych pożytków, dlatego - zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c. - spoczywa na nim ciężar wykazania przesłanki złej gospodarki (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 23 października 2014 roku, I CSK 728/13 i z dnia 21 lipca 2017 roku, I CSK 636/16). Okoliczności tej w toku całego postępowania pozwany stanowczo zaprzeczał. Zatem to powodów na podstawie art. 6 k.c., obciążał ciężar wykazania tej okoliczności, czego nie tylko nie uczynili, ale nawet nie wskazali, jakie konkretne działania lub zaniechania pozwanego stanowią przejaw niewłaściwego gospodarowania.

Z opinii biegłego L. F. wynika, że czynsze pobierane przez pozwanego z tytułu najmu lokali użytkowych były niższe niż czynsze rynkowe. Jednak powyższy fakt, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie może być utożsamiany z niewłaściwym gospodarowaniem mieniem i nie daje podstawy do konstruowania domniemania faktycznego w tym zakresie (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 2017 roku, I CSK 14/16).

Generalnie zgodzić się należy z powodami, że sam status pozwanego, będącego jednostką samorządu terytorialnego, której głównym celem jest zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej nie jest przeszkodą w uwzględnieniu powództwa o zwrot pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki, gdyż swoje zadania jednostka komunalna powinna realizować, wykorzystując swoje mienie, nie zaś składniki majątkowe cudze, posiadane w złej wierze (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 roku, I CSK 642/10). Niemniej jednak niezbędne jest uwzględnienie realiów, trudności i ograniczeń, którym podlega podmiot gospodarujący, nawet gdy jest nim posiadacz w złej wierze. Złej gospodarki nie można przypisać posiadaczowi samoistnemu, który wykorzystywał wszystkie dostępne mu środki, służące uzyskaniu właściwych w danych warunkach pożytków z posiadanej rzeczy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 maja 1988 roku, II CR 360/87). Złą gospodarką w rozumieniu art. 225 k.c. nie jest bowiem każdy sposób gospodarowania rzeczą, który odbiega od idealnego modelu prawidłowej gospodarki.

Z treści art. 13 ust. 1 u.g.n. można wyprowadzić regułę, zgodnie z którą nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem oddania w najem lub dzierżawę, z zastrzeżeniem jednak pewnych wyjątków określonych przepisami rangi ustawowej. Co do zasady jednostki samorządu terytorialnego są więc nieskrępowane w zakresie oddawania nieruchomości w najem lub dzierżawę i dokonują tego w ramach typów tego rodzaju umów określonych w art. 659 i n. oraz art. 693 i n. k.c. oraz zgodnie z zasadą swobody umów określoną w art. 353<sup>1</sup> k.c. Przepisy szczególne przewidują jednak dość istotne ograniczenia swobody jednostek samorządu terytorialnego tak co do trybu zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości, jak i treści powoływanych w ten sposób stosunków prawnych. Jeżeli chodzi o tryb oddawania nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego w najem lub dzierżawę, to wynika on z ogólnych zasad zawierania umów określonych przepisami prawa cywilnego. Jednakże przepisy szczególne określają pewne ograniczenia dotyczące trybu zawierania wymienionych wyżej umów cywilnoprawnych. Istotne ograniczenia w tym zakresie przewidziane są chociażby w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, np. art. 19 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n., czy art. 35 ust. 1 u.g.n. Specyficzny charakter, z uwagi na rodzaj źródła ograniczeń swobody jednostek samorządu terytorialnego w zakresie oddawania w najem lub dzierżawę ich nieruchomości, mają restrykcje określone w uchwałach ich organów stanowiących. Restrykcje te mogą dotyczyć zarówno kwestii związanych z trybem zawierania, jak i treścią umów najmu i dzierżawy nieruchomości samorządowych. Przykładowo zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. określania zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Ograniczenia te stanowią zaś realne uwarunkowania funkcjonowania pozwanego niezależnie od tego, że dotyczą one składników majątkowych, do których prawo własności mu nie przysługiwało (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 maja 2018 roku, V ACa 47/17).

Dla wykazania złej gospodarki konieczne jest zaś zbadanie, jak strony skonstruowały wzajemne prawa i obowiązki w konkretnych umowach najmu, by móc twierdzić, że niższy czynsz od rynkowego jest wynikiem złej gospodarki wynajmującego (tak Sąd Najwyższy w powołanym wyżej wyroku z dnia 12 stycznia 2017 roku, I CSK 14/16). Ze złożonych do akt umów wynika zaś, że pozwany zamieszczał w nich klauzule waloryzacyjne, co świadczy o prawidłowym gospodarowaniu mieniem.

Nie można także abstrahować od trybu zawarcia umów najmu, na co powołał się pozwany, wskazując, że dochodziło do tego w drodze przetargu. Powodowie nie podważyli tego faktu, a jednocześnie nie wykazali, że na skutek działania pozwanego związanego ze sposobem zorganizowania konkursu ofert nie udało się im uzyskać najwyższej możliwej stawki czynszu.

Także podnoszona przez pozwanego okoliczność, że jeden z lokali, w którym prowadzona była „(...)” oczynszowany był stawką wyższą niż wyliczona przez biegłego nie świadczy o tym, że czynsze za inne lokale były zaniżone z powodu złej gospodarki. Takie zróżnicowanie stawek czynszu potwierdza wręcz tezę przeciwną, że tam, gdzie znalazł się najemca gotowy zapłacić wyższą stawkę, była ona uzyskiwana, a w innych przypadkach najkorzystniejsze oferty nie zapewniały uzyskania stawek rynkowych.

W celu wykazania zasadności roszczenia o zwrot pożytków nieuzyskanych z powodu złej gospodarki powodowie powinni przede wszystkim wskazać, na czym ta gospodarka bądź zaniechania w jej prowadzeniu polegały w stosunku do poszczególnych nieruchomości lokalowych. Podkreślić jeszcze raz trzeba, że nie jest w tym zakresie wystarczające powołanie się na fakt, iż czynsz pobierany przez pozwanego odbiegał od stawek rynkowych. Dopiero po udowodnieniu faktu niewłaściwego gospodarowania mieniem możliwe byłoby dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, którego zadaniem byłoby dokonanie oceny przedstawionego przez strony procesu materiału z perspektywy posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych.

Co do natomiast podniesionego przez pozwanego zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. to stwierdzić należy, że dotyczą te przepisy sposobu gromadzenia dowodów z inicjatywy stron, które są ich adresatem, a apelujący nie wyjaśnił, ani tego w jaki sposób zasada ta została naruszona, ani by ujemne konsekwencje braku inicjatywy dowodowej zostały przypisane niewłaściwej stronie procesu.

Zarzut ten, choć wadliwie odwołujący się do przepisów dotyczących rozkładu ciężaru dowodu, sprowadzał się do zakwestionowania oceny Sądu Okręgowego, że powód nie udowodnił faktu opóźnienia w zwrocie nieruchomości powodowi oraz przyczyn tego opóźnienia. Jednocześnie jednak nie wskazano ani dowodów, które zostały pominięte w tym zakresie, ani naruszeń reguł oceny dowodów, które doprowadziły do tego pominięcia. Przywołano obszernie wywody Sądu Okręgowego zaprezentowane w innej sprawie i opisano hipotetyczne przyczyny zwlekania z odbiorem nieruchomości, które nie miały żadnego przełożenia na stan faktyczny ustalony w niniejszej sprawie. Poza tym apelacja w sposób ogólny odwołuje się do stanu faktycznego opisanego w odpowiedzi na pozew i wykazanego dokumentami do niej dołączonymi, które w ocenie pozwanego nie były kwestionowane przez stronę powodową. Wbrew temu twierdzeniu powodowie kwestionowali, by z ich winy doszło do opóźnienia w odbiorze budynku, podnosząc, że byli oni gotowi do odbioru budynku od momentu złożenia wniosku w tym zakresie, stawiali się na każdy termin wyznaczony przez (...) i telefonicznie domagali się przyspieszenia działań pozwanego w tym zakresie. Powodowie konsekwentnie twierdzili, że nie było żadnych przeszkód prawnych i faktycznych do przekazania im posiadania nieruchomości w pierwszym wyznaczonym w tym celu terminie.

Pozwany nie przytoczył zaś nawet okoliczności, które świadczą o opóźnieniu w odbiorze, za które odpowiedzialność ponoszą powodowie, poza niestawiennictwem wszystkich współwłaścicieli na spotkanie wyznaczone w tym celu. Jak słusznie wywodzili powodowie, ten fakt nie był zaś przeszkodą do dokonania czynności przekazania budynku. Istotą czynności zachowawczych jest ochrona prawa wspólnego. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie „wszelkich czynności” i dochodzenie „wszelkich roszczeń”. Powszechnie przyjmuje się, że czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej, czynności prawnej, a także czynności procesowej. Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi

współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 lutego 2016 roku, I CSK 55/15). W związku z tym odbiór budynku jako czynność faktyczna, służąca wejściu w jego posiadanie niezaprzeczalnie zmierza do ochrony wspólnego prawa i daje się pogodzić z interesem wszystkich współwłaścicieli, którzy uzyskali prawo do budynku. Nie można zatem przyjąć, by niestawiennictwo innych współwłaścicieli stanowiło przeszkodę w przekazaniu budynku i stanowiło obciążającą ich okoliczność, wpływającą na sposób liczenia terminu przedawnienia roszczenia.

Jeśli chodzi o zarzuty naruszenia prawa materialnego podniesione w apelacji pozwanego, to koncentrowały się one wokół kwestii dobrej wiary. Oznacza zaś ona stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. Można powiedzieć, że w dobrej wierze jest ten, kto, powołując się na pewne prawo lub stosunek prawny mniema, że owo prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet mniemanie to było błędne, jeżeli tylko błędność mniemania należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną. Z drugiej więc strony w złej wierze pozostaje posiadacz, który wie, że nie przysługuje mu prawo własności do rzeczy, jak również ten, który z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2000 roku, II CKN 657/98). Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które racjonalnie ocenione, powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. W wyroku z dnia 5 stycznia 2011 roku (III CSK 72/10) Sąd Najwyższy przyjął, że o tym, czy nieruchomości posiada się w złej, czy w dobrej wierze, decyduje stan świadomości w momencie obejmowania nieruchomości.

Jednocześnie decydujące znaczenie przy określeniu, czy zła wiara została wykazana, należy przypisać ocenie okoliczności wejścia pozwanego w samoistne posiadanie rzeczy stanowiącej własność poprzednika prawnego powodów, nie tyle w zakresie zamiaru jego wykonywania, ile zdarzeń usprawiedliwiających właścicielskie władanie rzeczą, która okazała się cudza, jak też korzystanie z niej w taki właśnie sposób w dalszym okresie faktycznego władania nią przez posiadacza samoistnego. Jeśli okoliczności wejścia w takie posiadanie oraz dalszego jego wykonywania nie usprawiedliwiają działań strony powodowej z racji posiadania wiedzy o braku praw właścicielskich do rzeczy albo możliwości jej zyskania przy dołożeniu minimalnego poziomu staranności, jakiej można wymagać od osoby należycie dbającej o swoje interesy, jak też o ochronę praw innych osób, posiadaczowi samoistnemu nie można przypisać dobrej wiary (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 czerwca 2016 roku, I ACa 1157/15).

Zgodnie z poglądem dominującym w orzecnictwie oraz w doktrynie decyzja administracyjna dotknięta wadami wskazanymi w art. 156 ust. 1 k.p.a. jest aktem istniejącym i korzysta z domniemania prawidłowości i ma moc obowiązującą dopóty, dopóki nie zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego przez stwierdzenie jej nieważności w trybie i na zasadach przewidzianych w kodeksie postępowania administracyjnego (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 roku, III AZP 4/92 i w wyrokach: z dnia 20 września 2001 roku, II CKN 277/99 i z dnia 25 października 2012 roku, I CSK 160/12 oraz w postanowieniu z dnia 7 czerwca 2000 roku, III CKN 949/00). W konsekwencji stwierdzenie nieważności decyzji prowadzi do jej wyeliminowania z obrotu prawnego z mocą wsteczną i eliminuje skutki prawne wadliwej decyzji tak, jakby nie została ona w ogóle podjęta i otwiera drogę do ponownego załatwienia sprawy, polegającego, w zależności od przyczyny nieważności, bądź na umorzeniu postępowania, bądź na podjęciu merytorycznego rozstrzygnięcia. Wsteczny skutek stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej może oznaczać powrót do stanu istniejącego przed jej wydaniem tylko w sferze prawnej, a nie w sferze rzeczywistości materialnej, gdyż rzeczywistości materialnej żaden akt prawny sam nie jest w stanie zmienić. Posiadanie rzeczy jest natomiast elementem takiej rzeczywistości (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 marca 2003 roku, III CZP 6/03, w wyroku z dnia 30 września 2004 roku, IV CK 21/4 i postanowieniach: z dnia 7 czerwca 2000 roku, III CKN 949/00, z dnia 3 października 2014 roku, V CSK 579/13 i z dnia 3 grudnia 2015 roku, III CSK 3/15). Z tej przyczyny samo powołanie się na skutek wsteczny stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej nie może być uznane za wystarczające do obalenia domniemania ustanowionego w art. 7 k.c. Dowód złej wiary w celu obalenia tego domniemania wymaga wykazania przez przeciwnika w sporze, że posiadacz samoistny wiedział, iż nie jest właścicielem rzeczy lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią

starannością – tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. W tym kontekście należy przyjąć, że skarżący dowiedział się o niebudzących wątpliwości faktach związanych z brakiem tytułu prawnego do nieruchomości najpóźniej w dniu 8 sierpnia 2001 roku, kiedy doszło do stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej. Co prawda decyzja ta została uchylona w dniu 16 maja 2002 roku, ale w jej uzasadnieniu podano, że uchylenie nastąpiło z powodu wady formalnej, polegającej na niezawiadomieniu wszystkich stron o toczącym się postępowaniu. Wskazano także, że możliwe było ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego w dacie wydania decyzji odmownej, a był nim plan numer (...), zatwierdzonego przez Radę Narodową (...) W. w dniu 16 września 1947 roku, który złożony został do akt postępowania administracyjnego. W związku z tym pozwany, będący jednocześnie organem rozpatrującym wnioski dekretowe, mógł się spodziewać, że po usunięciu przeszkód formalnych zapadnie decyzja nadzorcza o takiej samej treści. Okoliczności, które uzasadniają takie przypuszczenie, podlegają bowiem indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. Z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów (...), już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez właścicieli z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji ustanowienia prawa własności czasowej (...) W. było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji uświadomić sobie, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym (tak Sąd Najwyższy w powołanym wyżej wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 roku, I CSK 642/10). W niniejszej sprawie dodatkowym elementem jest wydanie decyzji z dnia 8 sierpnia 2001 roku, której uzasadnienie dla organu wyspecjalizowanego w tego rodzaju sprawach winno dawać przekonanie o zasadności zgłoszonego żądania unieważnienia decyzji dekretowej. Oceny stanu świadomości posiadacza nie można bowiem dokonywać w oderwaniu od jego rzeczywistej wiedzy i doświadczenia (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 grudnia 2019 roku, V ACa 373/18).

Powód wywodził dobrą wiarę z faktu pozostawania w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej dotyczącej spornej nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko to nie zasługuje na uwzględnienie. Nie sposób bowiem przyjąć, że w okresie od pierwszego stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej do stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej powód pozostawał posiadaczem w dobrej wierze, gdyż sam fakt funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej nie ma z tego punktu widzenia istotnego znaczenia. Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że najpóźniej od momentu pierwszego stwierdzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze nieważności decyzji dekretowej z 1951 roku powód powinien mieć świadomość, że pomimo istnienia prawomocnej i ostatecznej decyzji komunalizacyjnej, podstawa prawna władania przez niego budynkiem może zostać wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. Powinno to wzbudzić u pozwanego uzasadnione przekonanie, że nie jest właścicielem budynku, a prawo własności przysługuje następcom prawnym byłych właścicieli. W takiej sytuacji należy uznać pozwanego od chwili powzięcia takich wiarygodnych informacji, niezależnych od funkcjonującej w obrocie decyzji komunalizacyjnej, za posiadacza w złej wierze (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lipca 2004 roku, II CK 212/03).

Podobnie fakt, że pozwany był wpisany w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nie usprawiedliwia jego świadomości co do przysługiwania mu prawa własności, gdyż rzeczywisty stan prawny różnić się może od stanu uwidocznionego w dokumentach (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 28 lipca 1998 roku, III CRN 126/78 i z dnia 23 lipca 2004 roku, III CK 212/02). W związku z tym do naruszenia art. 234 k.p.c. w zw. z art. 3 u.k.w.h. nie doszło.

Powyższej oceny nie zmienia powołany w apelacji pozwanego pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażony w wyroku z dnia 10 stycznia 2006 roku (I ACa 277/05) o nadrzędnym charakterze prawa do gruntu w stosunku do prawa własności budynku, którego dalszy byt jest prawem związanym z uzyskaniem prawa do posiadania gruntu, a w związku z tym wykonywanie własności przez właściciela budynku doznaje ograniczeń w zakresie posiadania. Ograniczenia te dotyczyły bowiem wyłącznie możliwości realizacji roszczenia windykacyjnego dotyczącego wyłącznie budynku z uwagi na nierozzerwalne jego związanie z prawem do gruntu. Sam fakt, że budynek stanowi na skutek decyzji nadzorczej odrębny przedmiot własności nie pozwala na przyjęcie tezy o możliwości fizycznego rozdzielenia obu nieruchomości, co unicestwia żądanie wydania, ale nie roszczenia uzupełniającego.

Jeśli chodzi o zarzuty apelacji pozwanego związane z zarzutem przedawnienia, to w pierwszej kolejności przywołać należy obowiązujące w tym zakresie regulacje. Zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z

prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Stosownie zaś do treści art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy czy o zwrot pożytków nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i obejmuje cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy. Powstaje od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 roku, III CZP 21/02). W konsekwencji rzeczony roszczenia przedawniają się w terminie dziesięcioletnim lub trzyletnim przewidzianym w art. 118 k.c., a ich bieg rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania „przesuwa się do przodu”. Z kolei przewidziany w art. 229 k.c. roczny termin przedawnienia uzupełniających roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi, liczony od dnia zwrotu rzeczy, dotyczy wymienionych w nim roszczeń dochodzonych już po zwrocie rzeczy właścicielowi. Określa termin końcowy skutecznego dochodzenia tych roszczeń – najpóźniej w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, nie zmieniając samej wymagalności roszczeń ani terminów przedawnienia przewidzianych w art. 118 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2007 roku, III CSK 278/06). W okresie jednego roku, oznaczonym w art. 229 § 1 k.c., właściciel może więc dochodzić wynagrodzenia za cały, nie przekraczający jednak lat dziesięciu (art. 118 zdanie drugie k.c.) czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze.

Jednocześnie za ugruntowany należy uznać pogląd, że dla oceny roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia, ale jego związek z działalnością gospodarczą. Może ono być zarówno czynnością prawną, czynem niedozwolonym, jak i jakimkolwiek innym zdarzeniem. Bez wątpienia korzystanie z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej może być w niektórych przypadkach uznawane jako związane z działalnością gospodarczą (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 roku, III CZP 21/02 i w wyrokach z dnia 16 lipca 2003 roku, V CK 24/02 i z dnia 22 września 2005 roku, IV CK 105/05). Takiego związku w sprawie niniejszej zaś nie wykazano, gdyż powodowie nie posiadają statusu przedsiębiorców, a swoje roszczenia wywodzą z faktu następstwa prawnego po właścicielu dekretowym.

Zważywszy na powyższe, należy przyjąć, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny, że nie doszło do przedawnienia roszczeń zgłoszonych przez powodów.

Z tych względów apelacje jako bezzasadne podlegały oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto pomiędzy powódką M. S. (1) a pozwanym w oparciu o art. 108 § 1 i art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) i Rozporządzenia z tej samej daty w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 265) w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wobec oddaleniu obu apelacji koszty zastępstwa procesowego pomiędzy powódką M. S. (1) a pozwanym podlegały wzajemnemu zniesieniu, gdyż z uwagi na wartości przedmiotu zaskarżenia obu apelacji odnośnie powódki wynosiły one tyle samo. Natomiast wobec wygranej powoda P. P. w zakresie dotyczącym apelacji pozwanego, której wartość przedmiotu zaskarżenia wyznaczała wyższą stawkę wynagrodzenia pełnomocnika z § 6 pkt 4 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 powołanego Rozporządzenia w sprawie opłat adwokackich niż ta wynikająca z zakresu zaskarżenia przegranej przez niego własnej apelacji zgodnie z § 6 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych. W związku z tym zasądzeniu podlegała na jego rzecz różnica pomiędzy tymi stawkami.

Paulina Aslanowicz Aleksandra Kempczyńska Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska