

Sygn. akt VI A Ca 256/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Agata Zając

Sędziowie: SA Ewa Stefańska (spr.)

SO del. Marian Kociolek

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Pawłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 listopada 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) S.A w T.

przeciwko (...) S.A. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 lipca 2012 r.

sygn. akt III C 1263/02

1. zmienia zaskarżony wyrok częściowo, tj.:

– w punkcie pierwszym w ten tylko sposób, że zasądzoną od (...) S.A. w W. na rzecz (...) S.A. w T. kwotę 645.640 zł (sześćset czterdzieści pięć tysięcy sześćset czterdzieści złotych) obniża do kwoty 232.000 zł (dwieście trzydzieści dwa tysiące złotych), zaś powództwo w zakresie kwoty 413.640 zł (czteryście trzynaście tysięcy sześćset czterdzieści złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty oddala;

- w punkcie trzecim w ten tylko sposób, że kwotę 16.270,95 zł (szesnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) obniża do kwoty 5.857,50 zł (pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy) i kwotę 18.000 zł (osiemnaście tysięcy złotych) obniża do kwoty 2.592 zł (dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote);

- w punkcie czwartym w ten tylko sposób, że kwotę 17.611 zł (siedemnaście tysięcy sześćset jedenaście złotych) obniża do kwoty 6.334 zł (sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery złote) i kwotę 2.693,82 zł (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt dwa grosze) obniża do kwoty 970 zł (dziewięćset siedemdziesiąt złotych);

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od (...) S.A w T. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 3456 zł (trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie: od (...) S.A w T. kwotę 2.122,50 zł (dwa tysiące sto dwadzieścia dwa złote i pięćdziesiąt groszy) i (...) S.A. w W. kwotę 1193,90 (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów opinii biegłego poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt VI ACa 256/13

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. w T. ostatecznie wносиła o zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w W. na jego rzecz kwoty 645.640 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2002 r. do dnia zapłaty. Jako podstawę faktyczną roszczenia wskazał okoliczność, że kwota ta stanowi nakłady, jakie powód poczynił na nieruchomości stanowiące własność pozwanego, oznaczone jako działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) położone we wsi T., dla których Sąd Rejonowy w Garwolinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 405 k.c., a ewentualnie art. 226 k.c.

Pozwany (...) S.A. w W. wnosił o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że roszczenie jest przedawnione. Ponadto pozwany twierdził, że powód dotychczas nie zwrócił mu przedmiotowych nieruchomości, a zatem nie może domagać się zwrotu nakładów. W ocenie pozwanego powód powinien zwrócić mu całą nieruchomość, a nie wyłącznie działki objęte niniejszym postępowaniem.

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) S.A. w W. na rzecz (...) S.A. w T. kwotę 645.640 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, zaś w pozostałej części oddalił powództwo.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Na podstawie orzeczenia nacjonalizacyjnego nr 18 z dnia 15 października 1949 r., wydanego przez Ministra (...) na podstawie art. 3 ust. 1 i 5 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. R.P. Nr 3, poz. 17), na własność Państwa została przejęta (...) w T. wraz z nieruchomościami, których właścicielem w dacie nacjonalizacji był (...) S.A. w W.. W skład przejętych wówczas terenów wchodziły m.in. działki obecnie oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), objęte prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Garwolinie księgą wieczystą KW Nr (...).

Przejęte przez Państwo tereny, w skład których wchodziły działki obecnie oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), były w większości niezabudowanymi nieużytkami rolnymi klasy VI. Na części nieruchomości - nie objętej przedmiotowym postępowaniem - zlokalizowana była mała huta, która z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność modernizacji została wyłączona z eksploatacji. W późniejszym czasie na terenach tych został wybudowany nowy zakład przemysłowy wraz z obiektami socjalnymi i budynkiem biurowym.

Na objętych przedmiotowym postępowaniem nieruchomościach przedsiębiorstwo państwowe (...) w C. z siedzibą w T., będące poprzednikiem prawnym powoda, wybudowało: na działce o numerze ewidencyjnym (...) - w 1955 r. budynek mieszkalny, w 1986 r. dwa śmietniki, w 1989 r. kabinę wc, na działce o numerze ewidencyjnym (...) - w 1958 r. i 1973 r. dwa budynki, zaś na działce o numerze ewidencyjnym (...) - drogę utwardzoną.

Znacjonalizowane grunty z dniem 5 grudnia 1990 r., na podstawie art. 2 ust. 1-3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464), z mocy prawa stały się przedmiotem użytkowania wieczystego przedsiębiorstwa państwowego (...) w C. z siedzibą w T., zaś znajdujące się na tym gruncie budynki i urządzenia stały się nieodpłatnie własnością tego przedsiębiorstwa. Nabycie tych praw zostało stwierdzone decyzją Wojewody (...) nr (...) z dnia 29 listopada 1991 r. W dniu 11 maja 1992 r. przedsiębiorstwo państwowe (...) w C. z siedzibą w T. zostało wpisane do prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Garwolinie księgi

wieczystej KW Nr (...) jako użytkownik wieczysty nieruchomości, m.in. działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...).

Aktem z dnia 11 października 1995 r., sporządzonym przed notariuszem P. B. za repertorium A nr (...), pełnomocnik Ministra (...) reprezentujący Skarb Państwa, na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz. U. Nr 44, poz. 202 ze zm.) złożył oświadczenie o przekształceniu przedsiębiorstwa państwowego (...) w C. z siedzibą w T. w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa działającą pod firmą (...) S.A. w T.. Spółka ta została wpisana do rejestru handlowego pod (...), na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Siedlcach z dnia 13 października 1995 r. (sygn. akt (...)). Zgodnie z treścią art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 51, poz. 298 ze zm.) powodowa spółka wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki przekształconego przedsiębiorstwa państwowego.

Decyzją z dnia 16 kwietnia 1997 r. nr (...) Minister Gospodarki stwierdził nieważność orzeczenia nacjonalizacyjnego nr 18 Ministra (...) z dnia 15 października 1949 r. (M.P. Nr A-84), na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. W dniu 11 lutego 2000 r. (...) S.A. w W. został wpisany do prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Garwolinie księgi wieczystej KW Nr (...) jako właściciel nieruchomości, m.in. działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...). Wobec wykreślenia z działu II wpisów dotyczących użytkowania wieczystego i odrębnej własności budynków, w księdze wieczystej dokonano z urzędu wpisu, że posadowione na gruncie budynki i budowle stanowią nakład (...) S.A. w T..

Pismem z dnia 27 czerwca 2000 r. (...) S.A. w W. złożył (...) S.A. w T. ofertę sprzedaży całej nieruchomości zabudowanej położonej we wsi T., dla której Sąd Rejonowy w Garwolinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). W piśmie wskazano, że pozwany jest właścicielem nieruchomości, lecz zgodnie z zapisem w księdze wieczystej budynku i budowle wybudowane po 1949 r. stanowią nakład powoda, dlatego pozwany składa powodowi ofertę sprzedaży nieruchomości za kwotę 1.800.000 zł. Powód przyjął tę ofertę, w związku z czym w dniu 27 czerwca 2000 r. strony zawarły na okres przejściowy umowę dzierżawy całej nieruchomości. W umowie strony potwierdziły fakt poniesienia przez poprzednika prawnego powoda nakładów na nieruchomość, dlatego czynsz został naliczony od wartości samego gruntu. Wyzierzawiający wyraził wolę sprzedaży nieruchomości na rzecz dzierżawcy za cenę określoną w umowie. Do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ostatecznie nie doszło.

Co do innych niż przedmiotowe części nieruchomości objętych tą samą księgą wieczystą, powód wystąpił przeciwko pozwanemu z powództwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności zabudowanych działek na podstawie art. 231 § 1 k.c. Początkowo wyrokiem z dnia 11 czerwca 2002 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powyższe powództwo (sygn. akt III C 745/01), zaś wyrokiem z dnia 12 maja 2005 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda (sygn. akt VI ACa 851/03). Jednakże wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2006 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania (sygn. akt I CSK 185/05). Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo (sygn. akt VI ACa 366/09), zaś Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 21 czerwca 2011 r. oddalił skargę kasacyjną pozwanego (sygn. akt I CSK 555/10).

Natomiast powód z dniem 1 stycznia 2002 r. zrezygnował z posiadania pozostałej części nieruchomości, w tym działek o numerach ewidencyjnych (...). W dniu 7 stycznia 2002 r. o godz. 10.00 przedstawiciele stron spotkali się w świetlicy budynku zlokalizowanego na przedmiotowej nieruchomości celem przekazania pozwanemu powyższych działek, z uwagi na wygaśnięcie z dniem 31 grudnia 2001 r. umowy dzierżawy. W spotkaniu wzięli udział: ze strony powoda - J. S., J. W. i A. Ć., zaś ze strony pozwanego - M. S. i K. S., a także notariusz. Przedstawiciele powoda chcieli przekazać klucze do budynków przedstawicielom pozwanych, jednak ci odmówili ich przyjęcia, a także protokolarnego przejęcia lokali. Wobec tego przedstawiciele powoda pozostawili klucze do budynków na portierni.

W tym samym dniu notariusz P. Ś. sporządził protokół notarialny za repertorium A nr (...), w którym członkowie zarządu powoda oświadczyli, że pismem z dnia 20 grudnia 2001 r., doręczonym pozwanemu w dniu 28 grudnia 2001 r., wezwali pozwanego w celu przekazania mu posiadania wskazanych w piśmie nieruchomości wobec wygaśnięcia umowy dzierżawy z dniem 31 grudnia 2001 r. Jednakże przedstawiciele pozwanego odmówili przyjęcia posiadania

tych nieruchomości, twierdząc, że interesuje ich wyłącznie przekazanie posiadania wszystkich nieruchomości objętych księgą wieczystą, a ponadto bez możliwości rozliczenia nakładów.

Pismem z dnia 9 stycznia 2002 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty równowartości nakładów poczynionych na przekazanej części nieruchomości, m.in. na działkach o numerach ewidencyjnych (...), w terminie do dnia 30 marca 2002 r. Pismem z dnia 15 lutego 2002 r. pozwany odmówił zgody na przyjęcie posiadania nieruchomości wskazanych w protokole notarialnym, domagając się zwrotu całej nieruchomości objętej księgą wieczystą, a nie tylko jej części. Natomiast w piśmie z dnia 16 lutego 2002 r. pozwany oświadczył, że odmawia powodowi dalszych rozmów w sprawie przekazania nieruchomości. W dniu 23 czerwca 2003 r. notariusz P. Ś. sporządził protokół notarialny za repertorium A nr (...), w którym przedstawiciele pozwanego oświadczyli, iż oświadczenie członków zarządu powoda objęte protokołem notarialnym z dnia 7 stycznia 2002 r. ma charakter jednostronny, zaś oni w tym dniu nie brali udziału w rozmowach dotyczących przekazania pozwanemu tylko części nieruchomości.

Na podstawie opinii podstawowej i opinii uzupełniającej biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. B. Sąd Okręgowy ustalił, że wartość nakładów dokonanych przez poprzednika prawnego powoda na działkach o numerach ewidencyjnych (...), według stanu na dzień wydania nieruchomości (tj. 1 stycznia 2002 r.) i cen z tej samej daty wynosiła 445.390 zł, zaś według stanu na dzień wydania nieruchomości (tj. 1 stycznia 2002 r.) i cen z daty sporządzenia opinii (tj. 8 marca 2012 r.) wynosiła 645.640 zł.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji przedmiotowe powództwo zasługiwało na uwzględnienie, przy czym właściwą podstawą prawną roszczenia powoda jest art. 226 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, zwrotu zaś innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. W ocenie Sądu Okręgowego nakłady dokonane przez poprzednika prawnego powoda są nakładami użytecznymi, zmierzającymi do ulepszenia rzeczy, a więc nakładami „innymi” w rozumieniu art. 226 § 1 k.c.

Według Sądu pierwszej instancji (...) w C. z siedzibą w T. dokonała nakładów na nieruchomości stanowiące działki o numerach ewidencyjnych (...) w dobrej wierze, jako posiadacz samoistny gruntów. Tytułem władania przez Państwo powyższymi działkami było bowiem wydane przez Ministra (...) orzeczenie nacjonalizacyjne nr (...) z dnia 15 października 1949 r. o przejęciu na własność Państwa (...) w T. wraz z nieruchomościami objętymi prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Garwolinie księgą wieczystą KW Nr (...), w skład których wchodziły m.in. działki obecnie oznaczone numerami ewidencyjnymi (...).

Sąd Okręgowy uznał, że do czasu stwierdzenia nieważności powyższego orzeczenia decyzją Ministra (...) nr (...) z dnia 16 kwietnia 1997 r., poprzednik prawny powoda był słusznie przekonany, iż prawo własności nieruchomości przysługuje Państwu, a więc dokonując nakładów pozostawał w dobrej wierze. Sąd pierwszej instancji powołał się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 kwietnia 2006 r. (sygn. akt I CSK 185/05, OSP 2007/5/62), wydanego w toczącej się między tymi samymi stronami sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 231 § 1 k.c., iż „okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości, a więc wyposażenie w majątek przez stosowny organ państwowy i przy zachowaniu ustawowego trybu uzasadniały przekonanie, że przedsiębiorstwu temu służy określone prawo. (...) Trudno nakładać na przedsiębiorstwo powstałe wiele dziesiątków lat temu obowiązek przewidywania, że nastąpi zmiana ustroju społeczno-gospodarczego i zostanie stwierdzona nieważność decyzji nacjonalizacyjnej”.

W ocenie Sądu Okręgowego powód udowodnił, że przekazał sporne nieruchomości pozwanemu w dniu 7 stycznia 2002 r., a więc po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Wskazał, że właściciel nieruchomości tylko w wyjątkowych okolicznościach może odmówić jej przyjęcia, jeśli zwraca ją posiadacz bez tytułu prawnego, zaś roszczenie o zwrot nakładów staje się wymagalne z chwilą, gdy posiadacz wyraża gotowość wydania rzeczy, a właściciel nie przyjmuje oferty posiadacza (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1997 r., sygn. akt I CKN 323/97, OSNC 1998/5/79 i z dnia 8 kwietnia 1971 r., sygn. akt III CRN 45/70, OSNC 1972/1/9). Sąd pierwszej instancji za niezasadne uznał twierdzenie pozwanego, że nie posiadał on przedmiotowych działek, wskazując, iż dla istnienia posiadania nie

jest konieczne rzeczywiste władanie rzeczą, wystarcza natomiast sama możliwość takiego władania, którą pozwany ma od dnia 7 stycznia 2002 r. Powód od tego czasu nie pobiera opłat od użytkowników obiektów znajdujących się na działkach o numerach ewidencyjnych (...), zaś klucze do obiektów znajdują się w portierni.

Za niezasadny uznał Sąd Okręgowy podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia. Powód jako podstawę prawną powództwa wskazał art. 226 § 1 k.c. oraz, alternatywnie, art. 405 k.c. Sąd pierwszej instancji jako prawidłową podstawę roszczenia powoda przyjął art. 226 § 1 k.c. Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W przedmiotowej sprawie termin ten rozpoczął bieg z chwilą zwrotu nieruchomości, co nastąpiło w dniu 7 stycznia 2002 r. Ponieważ powództwo zostało wniesione w dniu 13 czerwca 2002 r., nie może zostać uznane za przedawnione. Ponadto Sąd Okręgowy dostrzegł, że w § 3 umowy dzierżawy pozwany przyznał, iż dzierżawca poczynił nakłady na nieruchomości, co stanowiło uznanie długu w rozumieniu art. 123 § 1 pkt. 2 k.c. W związku z tym czynsz dzierżawny został ustalony od samego gruntu, z wyłączeniem naniesień.

Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 645.640 zł z tytułu zwrotu nakładów dokonanych na przedmiotowe nieruchomości przez poprzednika prawnego powoda. Zdaniem Sądu pierwszej instancji w okresie od 1 stycznia 2002 r. do 8 marca 2012 r. nastąpił znaczny wzrost wartości nieruchomości, a także znajdujących się na nich naniesień. Wzrost ten spełnił rolę waloryzacyjną, a zatem niezasadne było zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 1 kwietnia 2002 r. do dnia wyroku. Ponadto Sąd Okręgowy uznał, że dla pozwanego korzystniejsze będzie zasądzenie wyższej kwoty głównej bez zaległych odsetek, niż kwoty niższej wraz z odsetkami.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł (...) S.A. w W..

Apelacją z dnia 31 października 2012 r. pozwany zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie w całości. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego i prawa procesowego polegające na niezastosowaniu przez Sąd pierwszej instancji obowiązujących przepisów, bądź przyjęciu ich błędnej wykładni, tj.:

1) w zakresie prawa materialnego - błędnej wykładni art. 140, 222 § 2, 226, 229, 230, 47, 222 § 2, 242 (przed jego uchyleniem), 243, 252, 259, 260, 262, 336, 459, 471, 474, 477, 535, 548, 705 k.c.; art. 4 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 339 k.c.; a także niezastosowaniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz. U. Nr 44, poz. 255 ze zm.) i przepisów kodeksu spółek handlowych dotyczących przejmowania udziałów spółki przez organy spółek powiązanych;

2) w zakresie prawa procesowego - naruszeniu art. 6, 3, 19, 68, 98, 103, 109, 214, 219, 224, 225, 231, 241, 242, 248, 249, 262, 274, 278, 279, 321, 328 § 2, 329, 379 pkt 2 i 5 k.p.c.

Pozwany w apelacji zawarł także wnioski dowodowe o:

- zażądanie od powoda udokumentowania uprawnień w zakresie praw majątkowych należących do Spółki Akcyjnej Skarbu Państwa, powstałej z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego i przedstawienia dowodów w tej sprawie (aktu notarialnego nabycia udziałów bądź oświadczenia notarialnie poświadczonego);

- zażądanie od Rejonowego Sądu Gospodarczego w Warszawie danych dotyczących sp. (...) z o.o. i powiązań z powodową spółką w zakresie podmiotów nabywających udziały, warunków finansowych nabycia, zakresu przedmiotowego i daty nabycia;

- zażądania od Burmistrza Urzędu Miasta i Gminy P. informacji dotyczących (...), Biblioteki, domu mieszkalnego i podmiotów użytkujących te budynki;

- zażądania z Ministerstwa (...) akt dotyczących złożonego przez powodową spółkę w dniu 16 grudnia 2003 r. wniosku o stwierdzenie nieważności ostatecznej decyzji Ministra (...) z dnia 16 kwietnia 1997 r. i zapadłych w tym zakresie decyzji z 29 czerwca 2004 r. i 20 września 2004., wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 24 sierpnia

2005 r. i Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 maja 2006 r., podtrzymujących decyzję z dnia 16 kwietnia 1997 r. i utrzymujących w pełnym zakresie wcześniejszą decyzję Ministra (...) z dnia 28 lipca 1993 r.

W piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2013 r., stanowiącym odpowiedź na złożoną przez powoda odpowiedź na apelację, pozwany rozwinął uzasadnienie wniesionej w sprawie apelacji. Ponadto pozwany zajął stanowisko merytorycznie w piśmie procesowym z dnia 2 października 2014 r.

Powód wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanego częściowo zasługiwała na uwzględnienie, pomimo że podniesione w niej zarzuty są nietrafne.

Sąd Okręgowy dokonał w większości prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne, poza kwestią ustalenia wartości dokonanych przez poprzednika prawnego powoda nakładów w zakresie, w jakim zwiększały one wartość przedmiotowych nieruchomości w chwili wydania ich pozwanemu.

Należy zauważyć Sąd Okręgowy postąpił niekonsekwentnie w sytuacji, gdy jego rozważania prawne są prawidłowe, także w zakresie zastosowania art. 226 § 1 k.c. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd pierwszej instancji słusznie wyjaśnił, że zgodnie z powołanym przepisem samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, zwrotu zaś innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że nakłady dokonane przez poprzednika prawnego powoda na nieruchomościach pozwanego są nakładami użytecznymi, zmierzającymi do ulepszenia rzeczy, a więc nakładami „innymi” w rozumieniu art. 226 § 1 k.c.

Jednakże zlecając sporządzenie opinii biegłemu sądowemu Sąd Okręgowy „dopuszczył dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości celem określenia nakładów powódki poniesionych na działki gruntu (...) w postaci (...) według stanu na dzień 1 stycznia 2002 r. a według cen aktualnych” (k. 912 i 916 akt), nie wskazując biegłemu, że chodzi o oszacowanie, o ile nakłady dokonane przez poprzednika prawnego powoda zwiększyły wartość tych nieruchomości w dacie ich wydania pozwanemu.

Na podstawie powyższego postanowienia biegły sądowy W. B. sporządził opinię pisemną z dnia 12 listopada 2010 r. (k. 1030 akt), w której określił wartość kosztową przedmiotowych nakładów (k. 1033 akt). Szacując wartość nakładów biegły zastosował metodę kosztów odtworzenia, polegającą na oszacowaniu kosztów, jakie należałoby ponieść, aby zbudować (odtworzyć) obiekty w stanie nowym, przy użyciu podobnej technologii, materiałów i organizacji, których użyto do ich wzniesienia (k. 1039 akt). Określając wartość nakładów, biegły oszacował także zużycie funkcjonalne budynków, które wynika z porównania rozwiązań techniczno-użytkowych zastosowanych w analizowanym budynku z rozwiązaniami i trendami preferowanymi współcześnie w budynkach o analogicznym programie użytkowym (k. 1042 akt). Sąd Okręgowy nie dostrzegł, że opinia sporządzona metodą odtworzeniową wybraną przez biegłego sądowego jest nieprzydatna do wydania rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Następnie postanowieniem z dnia 10 lutego 2012 r. (k. 1476 akt) Sąd Okręgowy „dopuszczył dowód z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczności zawarte w piśmie pełnomocnika powoda z 3.02.2012 r. k. 1467”, a więc wariantowo według cen z daty wydania nieruchomości oraz z daty sporządzenia opinii. Sąd pierwszej instancji również w tym postanowieniu bezrefleksyjnie zlecił biegłemu sporządzenie opinii, nie biorąc pod uwagę celu, dla którego należało ją wykorzystać. Na podstawie powyższego postanowienia biegły sądowy W. B. sporządził opinię pisemną uzupełniającą z dnia 8 marca 2012 r. (k. 1484 akt), w której również zastosował metodę kosztów odtworzenia, co czyniło tę opinię nieprzydatną w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze treść art. 226 § 1 k.c. oraz uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. akt III CZP 49/07), z której wynika, że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, Sąd Apelacyjny

uzupełnił postępowanie dowodowe i postanowieniem z dnia 12 lutego 2014 r. (k. 1902 akt) dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność oszacowania, o ile nakłady dokonane przez poprzednika prawnego powoda na nieruchomości obejmujące działki o numerach ewidencyjnych (...), zwiększyły wartość tych nieruchomości w dacie ich wydania pozwanemu, tj. w dniu 7 stycznia 2002 r., według cen z daty wydania nieruchomości. Sąd Apelacyjny zaznaczył, że zadaniem biegłego będzie określenie różnicy między wartością nieruchomości na dzień 7 stycznia 2002 r. z nakładami dokonanymi przez poprzednika prawnego powoda, a jej wartością na ten sam dzień, gdyby tych nakładów nie dokonano.

Opinię sporządziła biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości M. D., która rynkową wartość nakładów dokonanych przez poprzednika prawnego powoda na przedmiotowe nieruchomości wyceniła na kwotę 232.000 zł (k. 1976 akt). Dla potrzeb sporządzenia opinii biegła dokonała analizy transakcji na terenie Gminy P. w latach 1999-2002. Wskazała, że na terenie wsi T. miało miejsce kilka transakcji, przy czym ceny były bardzo zróżnicowane. Ceny gruntu niezabudowanego o funkcji rolnej kształtowały się na poziomie do kilku złotych za metr kwadratowy. Natomiast ceny gruntu inwestycyjnego były wyższe i wynosiły od kilkunastu do kilkudziesięciu złotych za metr kwadratowy. Transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych było jedynie kilka, przy czym dotyczyły one nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, przeważnie w złym stanie technicznym. Z uwagi na niewielką ilość transakcji na terenie wsi T., badanie rynku poszerzono na teren sąsiadujących nieruchomości.

Do wyceny nakładów biegła zastosowała podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. W opinii wskazano transakcje uwzględnione w analizie porównawczej, na podstawie których ustalono cenę średnią 1 m² powierzchni użytkowej, a także obliczono brzegowe wartości sumy wskaźników korygujących. Biegła oszacowała wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości z dokonanymi nakładami na kwotę 818.000 zł (k. 1994 akt). Następnie oszacowała wartość rynkową nakładów dokonanych na działkach na kwotę 232.000 zł, określając wartość rynkową nieruchomości bez nakładów na kwotę 586.000 zł.

Rynkowa wartość nakładów na działce o numerze ewidencyjnym (...) została oszacowana na kwotę 66.000 zł, przy czym w opinii ustnej biegła wyjaśniła, że w rzeczywistości wycenie podlegał nakład na nadbudowę budynku mieszkalnego, co zostało nieprawidłowo wskazane w opinii pisemnej. Biegła w opinii ustnej wyjaśniła również, iż wartość nakładów w postaci osłon śmietników oraz kabiny wc została wyceniona razem z nadbudową budynku mieszkalnego, albowiem z uwagi na niedostępność cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych takimi obiektami, nie jest możliwa ich odrębna wycena. Rynkowa wartość nakładów na działce o numerze ewidencyjnym (...) została oszacowana na kwotę 166.000 zł, na którą składają się kwota 71.000 zł przypadająca na budynek świetlicy i kwota 95.000 zł przypadająca na budynek użytkowy. Natomiast rynkowa wartość nakładów na działce o numerze ewidencyjnym (...) została oszacowana na kwotę 0 zł, albowiem droga tylko wówczas podwyższa wartość rynkową nieruchomości, gdy uzasadnia to jej funkcjonalność, a więc droga musi służyć do korzystania określonym użytkownikom. Natomiast droga zbędna może nawet obniżyć rynkową wartość nieruchomości, z uwagi na konieczność jej rozbiórki.

Zarzuty do opinii biegłego zawarte w piśmie pozwanego z dnia 21 sierpnia 2014 r. (k. 2035 akt), oprócz numeru księgi wieczystej nieruchomości, sprowadzają się do kwestii merytorycznych przedmiotowej sprawy, które nie podlegały ocenie przez biegłego. W szczególności pozwany niesłusznie zarzucił biegłej wycenę nakładów dokonanych na nieruchomościach bez uwzględnienia ich stanu aktualnego, w sytuacji, gdy zadaniem biegłej było dokonanie ich wyceny według stanu z dnia wydania nieruchomości. Natomiast powód zakwestionował opinię biegłego sądowego M. D. w piśmie procesowym z dnia 7 sierpnia 2014 r. (k. 2028 akt), zarzucając jej przede wszystkim rozbieżność z treścią opinii biegłego sądowego W. B.. W związku z tym powód domagał się wezwania na rozprawę obu biegłych celem dokonania konfrontacji ich opinii. Sąd Apelacyjny oddalił ten wniosek jako niecelowy, zważywszy na fakt, że obie opinie zostały sporządzone innymi metodami. Niecelowe jest więc porównywanie opinii wykonanej metodą kosztów odtworzenia z opinią, do sporządzenia której wykorzystano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, prowadzące do oszacowania wartości rynkowej nakładów.

Natomiast pozostałe zarzuty powoda zostały wyjaśnione przez biegłego sądowego M. D. w jej opinii ustnej złożonej na rozprawie odwoławczej w dniu 14 listopada 2014 r. (k. 2094 akt). Biegła wyjaśniła, że ponieważ nie wyceniła powierzchni użytkowej budynku, tylko określiła wartość zabudowanego gruntu, nie występuje różnica przy wycenie budynku i nadbudowy, bo powierzchnia zabudowy to jedna kondygnacja. Ponadto do obliczeń została przyjęta teoretyczna zawężona powierzchnia gruntu, bo jego rzeczywista powierzchnia jest bardzo duża, a nieruchomości porównawcze nie miały tak dużej powierzchni. Dlatego jako powierzchnię zabudowy przyjęto tzw. powierzchnię zainwestowaną, która nie jest równoważna powierzchni pod budynkami. Co do śmietników, we i drogi, to nie są to elementy kupowane samodzielnie i mogą one jedynie wpłynąć na podwyższenie użyteczności nieruchomości. Nie ma możliwości dokonania ich wyceny oddzielnie, są one uwzględniane w infrastrukturze technicznej, jako cecha rynkowa nieruchomości wpływająca na jej wartość.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe ustne wyjaśnienia powodują, że opinia pisemna biegłego może być oceniona jako jasna, rzetelna i fachowa. Podkreślenia wymaga, iż nie uzasadnia potrzeby powołania innego biegłego jedynie ta okoliczność, że opinia powołanego już biegłego jest dla strony - w jej odczuciu - niekorzystna (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 1997 r., sygn. akt I CKN 174/97 i uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., sygn. akt IV CSK 41/07, LexPolonica nr 2424240). Zaś w przedmiotowej sprawie nie było uzasadnionych podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Dlatego Sąd odwoławczy na podstawie opinii biegłego sądowego M. D. uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, przyjmując, że rynkową wartość nakładów dokonanych przez poprzednika prawnego powoda na przedmiotowe nieruchomości wynosiła 232.000 zł. W konsekwencji Sąd odwoławczy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę obniżył do 232.000 zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Natomiast w pozostałej części apelacja pozwanego podlegała oddaleniu.

Wskazać należy, że podniesione przez pozwanego w apelacji zarzuty są nie tylko nietrafne, lecz w większość także niezrozumiałe. W apelacji pozwany zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 140, 222 § 2, 226, 229, 230, 47, 222 § 2, 242 (przed jego uchyceniem), 243, 252, 259, 260, 262, 336, 459, 471, 474, 477, 535, 548, 705 k.c. oraz art. 4 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 339 k.c. - poprzez ich błędną wykładnię, a także art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz. U. Nr 44, poz. 255 ze zm.) i przepisów kodeksu spółek handlowych dotyczących przejmowania udziałów spółki przez organy spółek powiązanych - poprzez ich niezastosowanie, a także naruszenie prawa procesowego, tj. art. 6, 3, 19, 68, 98, 103, 109, 214, 219, 224, 225, 231, 241, 242, 248, 249, 262, 274, 278, 279, 321, 328 § 2, 329, 379 pkt 2 i 5 k.p.c. Powyższe zarzuty nie znajdują jakiegokolwiek odniesienia w uzasadnieniu apelacji, stąd nie wiadomo, na czym miałyby polegać naruszenie wszystkich tych przepisów. Dlatego Sąd odwoławczy nie jest w stanie się odnieść do tych zarzutów.

Natomiast w uzasadnieniu apelacji pozwany sformułował zarzut braku legitymacji procesowej czynnej powoda, który - zdaniem skarżącego - nie udowodnił „nabycia udziałów Spółki Skarbu Państwa”, przy czym zachodzą „niejasne powiązania” powoda z (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. Na okoliczność udokumentowania tego zarzutu pozwany zgłosił w apelacji wnioski dowodowe, które zostały przez Sąd odwoławczy oddalone jako nie mające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c., a nadto spóźnione w rozumieniu art. 381 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego jest to zarzut niezasadny, albowiem legitymacja procesowa czynna powoda w przedmiotowej sprawie została należycie udokumentowana. Jak słusznie ustalił to Sąd pierwszej instancji, aktem z dnia 11 października 1995 r., sporządzonym przed notariuszem P. B. za repertorium A nr (...), pełnomocnik Ministra (...) reprezentujący Skarb Państwa, na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz. U. Nr 44, poz. 202 ze zm.) złożył oświadczenie o przekształceniu przedsiębiorstwa państwowego (...)w C. z siedzibą w T. w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa działającą pod firmą (...) S.A. w T.. Spółka ta została wpisana do rejestru handlowego pod (...), na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Siedlcach z dnia 13 października 1995 r. (sygn. akt Ns Rej. H 445/95).

Zgodnie z treścią art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 51, poz. 298 ze zm.) powodowa spółka wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki przekształconego przedsiębiorstwa państwowego, a więc także w prawa do żądania zwrotu nakładów dokonanych na przedmiotowych nieruchomościach. Natomiast kwestie późniejszego ewentualnego zbywania akcji przez spółkę akcyjną nie mają wpływu na ocenę istnienia legitymacji procesowej czynnej powoda w przedmiotowej sprawie. Dodatkowo wskazać należy, że kwestia następstwa prawnego powoda była wielokrotnie badana i potwierdzana przez sądy różnych instancji, a także przez Sąd Najwyższy w licznych wyrokach, m.in. z dnia 11 kwietnia 2006 r., sygn. akt I CSK 185/05 (k. 474 akt) i z dnia 15 stycznia 2009 r., sygn. akt I CSK 333/07 (k. 771 akt).

Nie jest trafny podniesiony przez pozwanego w uzasadnieniu apelacji zarzut, że powód co do części nieruchomości wystąpił z roszczeniem o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności zabudowanych gruntów na podstawie art. 231 § 1 k.c., zaś co do pozostałych nieruchomości domaga się zwrotu poniesionych nakładów na podstawie art. 226 § 1 k.c. Powód miał bowiem do tego prawo i z niego skorzystał. Zaś pozwany nie mógł odmówić przyjęcia „świadczenia częściowego”, gdy przesłanki określone w art. 231 § 1 k.c. dotyczyły tylko niektórych nieruchomości. Nietrafny jest również zarzut, że Sąd Okręgowy nie zajął się nakładami dokonanymi na nieruchomościach po 1990 r., skoro powód nie objął takich nakładów pozwem.

Nie ulega zaś wątpliwości, że za zwrot nakładów dokonanych przez poprzednika prawnego powoda na przedmiotowych nieruchomościach przed dniem 5 grudnia 1990 r. odpowiada pozwany, który w tym czasie był właścicielem tych nieruchomości, na skutek decyzji Ministra (...)nr (...) z dnia 16 kwietnia 1997 r., którą stwierdzono nieważność orzeczenia nacjonalizacyjnego nr (...) Ministra (...) z dnia 15 października 1949 r. (...). Natomiast samoistnym posiadaczem tych nieruchomości we wskazanym okresie było przedsiębiorstwo państwowe (...) w C. z siedzibą w T., co potwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 stycznia 2009 r. (sygn. akt I CSK 333/07). Zdaniem Sądu Najwyższego „z punktu widzenia relacji zewnętrznych przedsiębiorstwo państwowe, które władza oddała mu w zarząd nieruchomością, powinno być uznawane za posiadacza samoistnego nieruchomości niezależnie od tego, czy była to nieruchomość państwowa” (k. 777 akt). Natomiast w wyrokach z dnia 11 kwietnia 2006 r. (sygn. akt I CSK 185/05) i z dnia 21 czerwca 2011 r. (sygn. akt I CSK 555/10) Sąd Najwyższy przesądził kwestię dobrej wiary poprzednika prawnego powoda.

Nie ma racji również pozwany twierdząc w uzasadnieniu apelacji, że powód nie wydał mu przedmiotowych nieruchomości, co powoduje, że obecnie nie może żądać zwrotu nakładów. Odwołując się do poglądu utrwalonego w judykaturze, Sąd Okręgowy słusznie przyjął, że przed wydaniem nieruchomości jej właścicielowi samoistny posiadacz nieruchomości w dobrej wierze nie może żądać zwrotu nakładów na podstawie art. 226 § 1 k.c. lub art. 405 i nast. k.c. Jednakże przedwczesność taka nie zachodzi, gdy posiadacz wyraził wobec właściciela gotowość wydania nieruchomości, a właściciel oferty tej nie przyjął i pozostawał w zwole w odbiorze nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r., sygn. akt III CRN 45/70, OSNC 1972/1/9). Ponieważ w przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, że w dniu 7 stycznia 2002 r. powód przedstawił pozwanemu przedmiotowe nieruchomości do wydania, zaś pozwany odmówił ich przyjęcia, w ten sposób popadł w zwole w odbiorze nieruchomości, która pozwala powodowi na dochodzenie od niego zwrotu nakładów.

Należy również wskazać na niezasadność zarzutu podniesionego przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2013 r., że Sąd Okręgowy nie badał sprawy pożytków cywilnych uzyskanych przez powoda. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Pomimo, że to na pozwanym spoczywał obowiązek udowodnienia rodzaju i wysokości korzyści uzyskanych przez powoda z nieruchomości, skarżący nie podjął jakichkolwiek działań zmierzających do przeprowadzenia stosownych dowodów.

Na uwzględnienie nie zasługują także zarzuty podniesione przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 2 października 2014 r. Stwierdzić należy, że powołana przez pozwanego decyzja Ministra (...) nr (...) z dnia 28 lipca 1993 r., którą stwierdzono nieważność orzeczenia Nr (...) Ministra (...) z dnia 15 października 1949 r. (...), została częściowo uchylona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 lutego 1994 r. (sygn. akt IV SA 1675/93, IV SA 1799/93 i IV SA 1800/93). Ponownie rozpoznając sprawę Minister (...) decyzją nr (...) z dnia 12 lipca 1995 r.

odmówił stwierdzenia nieważności orzeczenia Nr (...) Ministra (...) z dnia 15 października 1949 r., zaś wyrokiem z dnia 1 kwietnia 1996 r. Naczelny Sąd Administracyjny uchylił tę decyzję (sygn. akt IV SA 1131/95).

Po uchyleniu decyzji nadzorczej, sprawę rozpatrzył Minister (...) decyzją nr (...) z dnia 16 kwietnia 1997 r., którą stwierdził nieważność orzeczenia Nr (...) Ministra (...) z dnia 15 października 1949 r. (por. uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 maja 2006 r., sygn. akt I OSK 1403/05, k. 543 akt). Decyzja ta nie została skutecznie zaskarżona do sądu administracyjnego i ta właśnie decyzja, jako obowiązująca i ostateczna, była podstawą ustalenia stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie. Niezrozumiałą jest więc zarzut pozwanego, że Sąd Okręgowy pominął skutki wynikające z powołanej decyzji. Natomiast poprzednio wydane decyzje nie mogły być podstawą ustaleń faktycznych, skoro były uchylane przez sąd administracyjny. Natomiast wskazana w piśmie pozwanego decyzja Ministra (...) Nr (...) z dnia 13 listopada 2000 r. stwierdzająca nieważność orzeczenia Ministra (...) z dnia 30 maja 1956 r. w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, nie ma w przedmiotowej sprawie istotnego znaczenia.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego były art. 385 i art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozliczenia.