

Sygn. akt I ACa 1255/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek (spr.)

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO del. Anna Strączyńska

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa C. M.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 lutego 2014 r., sygn. akt I C 1093/11

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 984 982,47 zł (dziewięćset osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote czterdzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty,

- w punkcie czwartym w ten sposób, że zasądza od C. M. na rzecz (...) W. kwotę 4 518 zł (cztery tysiące pięćset osiemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

- w punkcie piątym w ten sposób, że nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 2 282 zł (dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt dwa złote) w miejsce kwoty 57.688,29 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt osiem złotych dwadzieścia dziewięć groszy);

2. zasądza od C. M. na rzecz (...) W. kwotę 58.081 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Anna Strączyńska Edyta Mroczek Beata Kozłowska

IA Ca 1255/17

UZASADNIENIE

Powód – C. M. wniósł o zasądzenie od pozwanego – (...) W. kwoty 1 150 618 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od listopada 2001 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r. z pięciu lokali użytkowych o łącznej pow. 260,90 m² znajdujących się w stanowiącym jego własność budynku parterowym, wzniesionym na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 150 618 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 grudnia 2011 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość o pow. 921 m⁽²⁾ położona przy ulicy (...) w W. była własnością poprzedników prawnych powoda, oraz że została zabudowana jednokondygnacyjnym budynkiem w okresie od 6 października do 15 grudnia 1945 r. W dniu 31 października 1945 r. Prezydent (...) stwierdził, że na nieruchomości znajduje się budynek tymczasowy, a następnie w dniu 22 października 1949 r. wydał pozwolenie na jego użytkowanie. Nieruchomość podlegała regulacji dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279, dalej: „dekret”), który wszedł w życie z dniem 21 listopada 1945 r. Pomimo tego, że budowa nie została jeszcze ukończona w dniu wejścia w życie dekretu, to jej stan pozwalał na potraktowanie jej, jako przedmiotu własności ówczesnych właścicieli, stosownie do art. 5 dekretu.

Sąd ustalił także, iż Prezydium Rady Narodowej decyzją z dnia 17 sierpnia 1950 r. odmówiło poprzednikowi prawnemu powoda przyznania prawa własności czasowej do tej nieruchomości i jednocześnie stwierdziło, iż wszystkie budynki znajdujące się na tej nieruchomości przeszły na własność Skarbu Państwa. Decyzją z dnia 25 czerwca 1951 r. Minister (...) utrzymał w mocy powyższe orzeczenie.

Następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z dnia 26 stycznia 2001 r. stwierdziło nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia 17 sierpnia 1950 r., a następnie decyzją z dnia 27 listopada 2002 r. stwierdziło nieważność powyższej decyzji SKO z 2001 r. Kolejną decyzją z 25 czerwca 2003 r. Prezes Urzędu (...) uznał za nieważne orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z 17 sierpnia 1950 r. oraz Ministra (...) z dnia 25 czerwca 1951 r.

Następnie decyzją Prezydenta (...) z dnia 25 maja 2011 r. ustanowiono na rzecz powoda prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...), jak też stwierdzono, że znajdujący się na niej budynek stanowi jego własność. Do zawarcia, w formie aktu notarialnego, umowy oddania tego gruntu w użytkowanie wieczyste doszło w dniu 5 września 2011 r., w której także zaznaczono, że budynek stanowi własność nabywcy wskazanego prawa. Protokolarne przekazanie powodowi budynku nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2011 r. Do tego czasu pozwany korzystał z niego, pobierając czynsze najmu.

Wysokość czynszu za najem 5 lokali użytkowych znajdujących się w tym budynku za okres od listopada 2001 r. do sierpnia 2011 r. została ustalona na podstawie opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości na łączną kwotę 1 281 000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego na skutek stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowej, nieruchomość budynkowa przy ulicy (...) przez cały okres - od dnia wejścia w życie dekretu (...) do momentu uzyskania użytkowania wieczystego przez powoda - stanowiła przedmiot odrębnej własności jego poprzedników prawnych a następnie C. M.. Sąd wskazał, że pozwany od czasu podjęcia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzji w dniu 26 stycznia 2001 r. utracił przymiot dobrej wiary i stał się posiadaczem nieruchomości w złej wierze, bowiem od tego momentu powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu nieruchomości następcy prawnemu właścicieli. Powód na podstawie art. 225 w zw. z art. 224§2 k.c. był uprawniony do domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku już za okres od dnia 26 stycznia 2001 r., ale skoro wniósł pozew w dniu 4 listopada 2011 r., to jego roszczenie za nieprzedawniony 10 letni okres było uzasadnione w odniesieniu do kwoty 1 150 618 zł. Kwota ta odpowiadała stawkom rynkowym za korzystanie z lokali użytkowych.

Apelację od tego rozstrzygnięcia w części obejmującej punkty I, IV i V złożył pozwany, który zarzucił;

1. obrazę przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy tj.

a) art.227 k.p.c., 228 k.p.c., 231 k.p.c., 232 k.p.c., art.233 k.p.c. polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że budynek parterowy na działce przy ulicy (...) nie spełnia kryteriów art. 5 dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, przyjęciu, że pozwany był posiadaczem w złej wierze przez okres wskazany w pozwie, co rodzi jego odpowiedzialność, jak również polegające na pominięciu i nierozważeniu zaoferowanych przez pozwanego dowodów na okoliczność braku spełniania kryteriów z art. 5 dekretu przez w/w nieruchomość budynkową,

b) art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy tj. zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania pozwu oraz pominięcie zarzutów merytorycznych pozwanego,

c) art. 244 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 25.05.2011 r. treści, która nie była przedmiotem rozstrzygnięcia organu, tj. uznanie, że powód jest właścicielem nieruchomości budynkowej na podstawie art. 5 dekretu i nadanie tej treści mocy dowodowej wynikającej z art. 244 k.p.c.

d) art.278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, mimo zakwestionowania przez pozwanego jako wadliwej opinii M. D.,

e) art. 316 § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie powództwa w sytuacji, gdy powództwo powinno zostać oddalone,

f) art.98 §1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. poprzez obciążenie pozwanego kosztami w sytuacji, gdy roszczenie dochodzone pozwem stanowi nadużycie prawa, a powództwo pozostaje w oczywistej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 224 k.c. i art. 225 k.c. poprzez uznanie, że pozwany był w okresie, za który powód dochodzi zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie posiadaczem nieruchomości budynkowej przy ulicy (...) w złej wierze,

b) art. 7 k.c. poprzez dokonanie ustalenia, że pozwany w okresie od listopada 2011 r. do 31.08.2011 r. był posiadaczem nieruchomości budynkowej przy ulicy (...) w W. w złej wierze, mimo że ustawowe domniemanie dobrej wiary (...) W. jako posiadacza nieruchomości nie zostało obalone przez powoda,

c) art.5 dekretu z dnia 26.10.1945 r. poprzez przyjęcie, że budynek wzniesiony na działce przy ulicy (...) w W., stanowi własność powoda, jako następcy prawnego dawnych właścicieli hipotecznych na podstawie art. 5 dekretu podczas, gdy budynek ten o charakterze czasowym nie spełnia kryteriów art. 5 dekretu,

d) art. 5 k.c. poprzez brak jego zastosowania w sytuacji, gdy powództwo nie powinno być uwzględnione, jako nie zasługujące na ochronę,

e) art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie – powód był obowiązany udowodnić swoje roszczenie oraz spoczywał na nim ciężar obalenia domniemania istnienia dobrej wiary pozwanego, czemu nie podolał.

Biorąc powyższe pod uwagę, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w części dotyczącej pkt. I, IV i V i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Po rozpoznaniu sprawy, na skutek apelacji pozwanego, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 stycznia 2015 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że obniżył zasądzoną kwotę do kwoty 165 635,53 zł, oddalił powództwo i apelację w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu. Sąd podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, akceptując także stwierdzenie, że budynek, położony na nieruchomości przy ulicy (...), stanowi własność następcy prawnego dawnych właścicieli tej działki i znajduje do niego zastosowanie art. 5 dekretu. Zaznaczył, że pozwany od uzyskania wiedzy o wydaniu decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność decyzji o

przejęciu nieruchomości i budynku na rzecz Skarbu Państwa, nie mógł pozostawać w przekonaniu usprawiedliwionym okolicznościami, że posiadanie przez niego budynku było zgodne z prawem. Właścicielowi rzeczy, zgodnie z art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c. przysługuje od samoistnego posiadacza wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Jeżeli natomiast taki posiadacz oddał rzecz w posiadanie zależne, to roszczenie o wynagrodzenie przysługuje w stosunku do podmiotu, któremu można przypisać faktyczne, fizyczne władanie tą rzeczą. Istnieje bowiem ścisły związek roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy z roszczeniem windykacyjnym, przysługującym właścicielowi w stosunku do osoby, która bez podstawy prawnej nią włada. Biernie legitymowanym będzie albo posiadacz samoistny albo posiadacz zależny, w zależności od okoliczności sprawy. Powodowi przysługuje zatem w stosunku do pozwanego jako posiadacza samoistnego - żądanie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku w zakresie lokali, które pozostawały w faktycznej jego dyspozycji i tylko za ten okres.

Sąd Apelacyjny wskazał na bezsporną okoliczność, że lokale w budynku powoda były oddawane w posiadanie zależne innym osobom na podstawie zawartych z pozwanym umów najmu. Jednakże z pisma pozwanego z dnia 7 listopada 2014 r. wynika, że w budynku powoda nie wszystkie lokale były oddane w najem, bowiem w oznaczonych okresach wskazane lokale pozostawały w faktycznym i fizycznym władaniu pozwanego jako tzw. pustostany. W odniesieniu do tych lokali za okresy faktycznego władania nimi przez pozwanego, powodowi przysługuje od pozwanego roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nich, ustalone w oparciu o wycenienia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, w łącznej kwocie 165 635,53 zł. Jednocześnie Sąd nie podzielił zarzutu naruszenia art. 5 k.c., polegającego na nadużyciu przez powoda prawa podmiotowego w zakresie zgłoszenia roszczenia.

Po rozpoznaniu kasacji wywiezionej przez powoda, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 21 lipca 2017 r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w części zmieniającej wyrok sądu pierwszej instancji przez obniżenie zasądzonej kwoty 1 150 618 zł do kwoty 165 635,53 zł i oddalającej powództwo w pozostałym zakresie, orzekającej o kosztach procesu oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy dokonał kompilacji poglądów orzecznictwa w zakresie roszczeń uzupełniających przysługujących właścicielowi w razie władania jego rzeczą przez osobę nieposiadającą skutecznego wobec niego tytułu prawnego. Ostatecznie przychylił się do stanowiska wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r., 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.). Sąd Najwyższy rozpoznający kasację w niniejszej sprawie, za nieuzasadnione uznał przyjęcie istnienia w pełnym zakresie odpowiedzialności pozwanego względem właściciela nieruchomości z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z niej. Za nietrafną uznał argumentację skarżącego powołującego się na samą możliwość posiadacza samoistnego faktycznego władania rzeczą, uznając iż nie mogła ona doprowadzić do szerszego zakresu korzystania z nieruchomości, bez ingerencji w uprawnienia posiadaczy zależnych, bowiem prowadziłoby to do sprzeczności z treścią nawiązanego stosunku prawnego.

Sąd Najwyższy rozpoznający kasację w niniejszej sprawie podzielił również pogląd wyrażony w wyroku z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16 (niepubl.), zgodnie z którym 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.

Sąd Najwyższy wskazał ostatecznie, że roszczenia przewidziane w art. 224 § 2 i 225 k.c. są zbliżone, zmierzają do realizacji tego samego celu, dotyczącego wydania korzyści uzyskanych w następstwie korzystania z cudzej rzeczy. Rozpoznanie roszczenia o zwrot pożytków mogło być dokonane w ramach powództwa o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, skoro dotyczy korzystania z niej w węższym zakresie. Ujednolicenie orzecznictwa dokonane uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16, pozwoliło na skonkretyzowanie zakresu odpowiedzialności pozwanego także w niniejszej sprawie. Oddalenie powództwa również co do zwrotu pożytków nie było prawidłowe.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Podnieść należy, iż kwestia dotycząca prawidłowości zastosowania wobec budynku przy ulicy (...) w W. artykułu 5 dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy została przesądzona. Sąd Najwyższy podzielił stanowisko sądów niższej instancji, iż budynek znajdujący się na przedmiotowej działce jest objęty działaniem przepisów tego dekretu i stanowi przedmiot odrębnej własności powoda – następcy prawnego poprzednich właścicieli tej nieruchomości. Sąd Apelacyjny podziela w zupełności argumentację Sądu Okręgowego i poprzednio rozpoznającego sprawę Sądu Apelacyjnego, stąd też nie ma potrzeby jej ponownego przytaczania.

Sąd Apelacyjny podziela również stanowisko o pozostawaniu przez pozwanego jako posiadacza samoistnego przedmiotowej nieruchomości budynkowej w złej wierze poczynając od 26 stycznia 2001 roku. Pozwany bowiem z chwilą uzyskania wiedzy o wydaniu decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność decyzji dekretowej, nie mógł pozostawać w przekonaniu uzasadnionym okolicznościami sprawy, że posiadanie samoistne przedmiotowego budynku jest zgodne z prawem.

Nie można również uznać korzystania przez powoda z przysługującego mu prawa podmiotowego za sprzeczne z jakimikolwiek zasadami współżycia społecznego. Tym samym zarzut naruszenia artykułu 5 k.c. uznać należało za bezzasadny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego uchylającego poprzednie rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego z dnia 21 stycznia 2015 r. należy czytać łącznie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16 (niepubl.). Uchwała ta stanowi, 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.). W uchwale tej zgodzono się z tym nurtem orzecznictwa, które przyjmowało, że posiadacz samoistny rzeczy, który oddał ją w posiadanie zależne, nie ma obowiązku zaspokojenia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Oddanie bowiem 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. 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 rozpoznając kasację powoda w tej sprawie wyraźnie wskazał, iż akceptuje powyższe stanowisko powiększonego składu Sądu Najwyższego. Jednocześnie dostrzegł, powołując brzemienne art. 224 § 2 k.c., istnienie obok roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, (które 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), także roszczenia o wydanie pożytków lub ich wartości. Podkreślił jednocześnie, iż redakcja art. 224 § 2 k.c. wskazuje, że nie jest możliwe dochodzenie łącznie obu tych roszczeń od jednej osoby - roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, może być dochodzone wobec faktycznego posiadacza, a posiadacz samoistny odpowiada za zwrot pożytków, związanych z korzystaniem z rzeczy w sposób ograniczony do ich pobierania.

Powyższe stanowisko poparte cytowaną wyżej uchwałą składu 7 sędziów wskazuje, iż w istocie Sąd Najwyższy przekazując sprawę w części do ponownego rozpoznania, nakazał zbadać, czy powód formułując żądanie pozwu jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie - nie dochodził w rzeczywistości również zwrotu pożytków związanych z korzystaniem z rzeczy. Jednocześnie Sąd Najwyższy podkreślił, iż oba te żądania różnią się, zaś 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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ponownie rozpoznającego sprawę, w żadnym razie nie można uznać, iż Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż pożytki cywilne, o jakich mowa w art. 224 § 2 zd. 2 k.c. są częścią wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, o którym mowa w zd. 1 tegoż przepisu. Przeczy temu nie tylko sama treść art. 224§ 2 k.c., ale także uważna lektura wyводу zawartego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego powołującego się na wskazaną wyżej uchwałę powiększonego składu oraz przytaczane poglądy innych składów Sądu Najwyższego.

Jak wskazano wyżej, roszczenia uzupełniające pozwalają właścicielowi na dochodzenie osobnych roszczeń, opartych na oddzielnej podstawie faktycznej oraz na osobnych podstawach prawnych. Osobne 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.

Wobec powyższego przy ponownym rozpoznaniu sprawy należało zbadać, z jakim w istocie żądaniem wystąpił powód w niniejszej sprawie. Dokładana analiza treści pozwu oraz dalszych pism procesowych wskazuje, iż powód dochodził wyłącznie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali „w wysokości takiej, jaką posiadacz musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie oparte było na prawie” (k.4 i 149 odw.). Wnioskując o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego powód wnioskował o określenie przeciętnego, rynkowego wynagrodzenia przysługującego w razie najmu lokali. Dochodzone wynagrodzenie konsekwentnie określał jako: „możliwe do uzyskania, a nie faktycznie uzyskane przez pozwanego dochody z tytułu czynszu najmu”, podkreślając, iż wysokość faktycznych dochodów uzyskanych przez pozwanego jest bez znaczenia. Podkreślić należy, iż obowiązkiem strony inicjującej proces pozostaje wyraźne sformułowanie żądania, które to żądanie wyznacza tym samym granice kognicji sądu. Tak też zostało określone w pozwie roszczenie powoda, jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie stanowiące równowartość czynszu, który by pozwany uzyskał, gdyby jego posiadanie oparte było na prawie.

W tej sytuacji nie sposób uznać, iż przedmiotem żądania pozwu było objęte roszczenie o zwrot pożytków cywilnych. Sąd Apelacyjny w tym miejscu zwraca uwagę, iż okoliczności faktyczne przytaczane przez stronę muszą pociągać za sobą ściśle określone żądanie, to bowiem strona powodowa określa przedmiot sprawy poprzez zgłoszone żądanie. Wskazanie przez profesjonalnego pełnomocnika strony podstawy prawnej roszczenia nie pozostaje obojętne dla wytyczenia kierunku postępowania oraz granic okoliczności podlegających badaniu. Nie ulega wątpliwości, iż ocena prawna zgłoszonych roszczeń podlega ocenie sądu, jednakże to rolę inicjatora procesu jest określenie, z jakiego tytułu dochodzi określonego roszczenia i tak to zostało w tej sprawie określone.

Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że na skutek oddania lokali użytkowych w posiadanie zależne, pozwany nie utracił posiadania zgodnie z treścią art. 337 k.c. Jednakże nie wszystkie lokale przez okres objęty żądaniem pozwu były przekazane w posiadanie zależne, część z nich stanowiła bowiem pustostany, co wynika z pisma procesowego pozwanego z dnia 7 listopada 2014 roku. A zatem żądanie przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali w stosunku do pozwanego jako posiadacza samoistnego przysługuje jedynie w zakresie dotyczącym tych lokali, które pozostawały w faktycznej dyspozycji pozwanego i tylko za ten okres. A mianowicie co do lokalu numer (...) - za okres od 1 marca 2002 roku do 1 kwietnia 2004 roku, co do lokalu numer (...) - za okres od 22 marca 2002 roku do 31 lipca 2002 roku i od 1 marca 2003 roku do 14 lipca 2003 roku, co do lokalu numer (...) - za okres od 20 czerwca 2003 roku do 15 marca 2004 roku i co do lokalu numer (...) -za okres od 1 lipca 2002 roku do 20 marca 2006 roku, które to lokale jako pustostany w tych okresach pozostawały w faktycznym, fizycznym władaniu pozwanego. W pozostałych okresach pozwany oddał lokale w posiadanie zależne, a zatem jego posiadanie jest ograniczone i zredukowane do pobierania pożytków cywilnych. Powód jednakże roszczenia o zwrot pożytków w niniejszym procesie nie zgłosił. Przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie należy się powodowi od pozwanego za cały wskazany w pozwie okres, nie znajduje oparcia w treści art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Wynagrodzenie należne powodowi za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali określa się kwotą, jaką posiadacz musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, która powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy danego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. (tak Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 11.12.2013 r. sygn. akt I ACa 535/13 Lex numer 1416181). W toku postępowania przed Sądem Okręgowym został dopuszczony dowód z opinii biegłego M. D., która takie stawki wskazała i która to opinia stanowiła podstawę do wyliczenia należnego powodowi wynagrodzenia. Sąd Okręgowy prawidłowo nie uwzględnił wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, albowiem zastrzeżenia pozwanego do opinii biegłej zostały przez nią omówione i w sposób przekonywujący wyjaśnione. W szczególności biegła zwróciła uwagę na niemożność uzyskania informacji na temat stawek transakcyjnych i uzasadniła przydatność wybranego przez siebie podejścia i metody szacowania. Biorąc zatem pod uwagę określone w opinii miesięczne stawki czynszowe dla poszczególnych lokali: numer (...) – 2 395 zł, numer (...) – 2 431 zł, numer (...) – 2 224 zł i numer (...) -2 089 zł oraz okresy, w których te lokale pozostawały w faktycznym władaniu pozwanego (pustostany), wysokość należnego powodowi wynagrodzenia od pozwanego za bezumowne korzystanie z tych lokali wynosi: za lokal numer (...) – 31 214, 83 zł., za lokal numer (...) -21 392,72 zł., za lokal numer (...) – 19 719,38 zł. i za lokal numer (...) – 93 308,60 zł, co stanowi łącznie kwotę 165 635, 53 zł. Z tych względów powództwo o zasądzenie dalszej kwoty, podlegał oddaleniu.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w ten sposób, że oddalił powództwo o zasądzenie kwoty 984 982,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty. Konsekwencją powyższego była również zmiana rozstrzygnięcia o kosztach postępowania na podstawie art. 100 k.p.c. Powód wygrał sprawę w 11% (165 635, 53 : 1 411 518 x 100%), a pozwany w 89%. W postępowaniu przed sądem pierwszej instancji powód poniósł koszty w wysokości 17 263,19 zł, a pozwany w wysokości 7 200 zł. A zatem biorąc pod uwagę procent przegranej w procesie powód winien zwrócić pozwanemu kwotę 4 518 zł (17 263,19 x 11% = 1890 - 7200x89% = (...)) Zmiana rozstrzygnięcia w punkcie piątym zaskarżonego wyroku wynika z faktu przegrania przez pozwanego co do kwoty 165 635,53 zł., opłata sądowa od tej kwoty wynosi 8 282 zł, z czego 6 000 zł uiścił powód, a zatem od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa należało pobrać kwotę 2 282 zł.

O kosztach postępowania za drugą instancję Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art.391 § 1 k.p.c. Powód ostatecznie, na skutek kasatoryjnego orzeczenia Sądu Najwyższego, wygrał apelację, biorąc pod uwagę wartość przedmiotu zaskarżenia, w 15%, a pozwany w 85%. Powód poniósł koszty w wysokości 5400 zł oraz kwotę 54 650 zł w postępowaniu kasacyjnym (opłata od skargi kasacyjnej - 49 250 zł. i 5400 zł zastępstwo procesowe), zaś pozwany w wysokości 62 931 oraz kwotę 5400 zł w postępowaniu kasacyjnym. Stosując zasady rozliczenia kosztów, jak wyżej, pozwanemu należy się zwrot od powoda poniesionych kosztów w kwocie 58 081 zł.

Anna Strączyńska Edyta Mroczek Beata Kozłowska