

Sygn. akt VIA Ca 490/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA– Ksenia Sobolewska – Filcek

Sędzia SA– Ewa Zalewska (spr.)

Sędzia SA– Zofia Markowska

Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa L. Z. i L. P.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 lutego 2012 r.

sygn. akt XXV C 548/10

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 490/12

UZASADNIENIE

Powódki L. Z. i L. P. wnosiły o zasądzenie od Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) w W. po 440.700 zł na rzecz każdej z nich z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). W piśmie z dnia 28 października 2011 r. ograniczyły powództwo do kwot po 367.940,50 zł na rzecz każdej z nich.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut potrącenia kwoty 600.000 zł za poczynione nakłady poniesione na remont budynków na przedmiotowej nieruchomości w okresie ostatnich 10 lat.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powódki L. Z. kwotę 367.940,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.000 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, oraz na rzecz powódki L. P. kwotę 367.940,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.500 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, oddalił powództwo

w części żądania odsetek od 8 stycznia 2010 roku do 10 października 2010 roku, umorzył postępowanie w pozostałej części oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny ustalony, w sposób następujący:

Powódki są współwłaścicielkami po 1/2 części nieruchomości położonej w W., dzielnicy A. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość ta została wywłaszczona orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 17 listopada 1954r. na rzecz Wojewódzkiej (...). Orzeczenie to zostało utrzymane w mocy przez Odwoławczą Komisję Wywłaszczeniową przy (...) W. dnia 3 lutego 1955r. Obie te decyzje zostały uchylone w 1996r. decyzjami (...) i decyzją Wojewody (...). Przez cały czas nieruchomość była w posiadaniu i użytkowaniu przez Wojewódzką (...). Między stronami prowadzona była sprawa o wydanie nieruchomości, która zakończyła się prawomocnie w dniu 6 marca 2009r. nakazaniem wydania nieruchomości powódkom. W czasie wieloletniego użytkowania pozwany poczynił na nieruchomości nakłady w postaci budowy budynków i ich remontowania oraz dokonania przyłączy do budynków gazowego i wodociągowego, które to nakłady na przestrzeni ostatnich 10 lat wycenił na sumę 600.000 zł.

Dnia 22 czerwca 2009r. powódki zawarły z (...) umowę najmu nieruchomości obowiązującą od dnia 15 czerwca 2009r. za kwotę po 3.900 zł dla każdej ze współwłaścielek. Z opinii biegłego A. G. wynika, iż czynsz jaki powódki mogły uzyskać z wynajmu niezabudowanej nieruchomości przez okres dochodzony pozwem to kwota 735.881 zł .

Sąd Okręgowy stwierdził, iż stan faktyczny nie był między stronami sporny. Powódki nie kwestionowały poniesionych przez pozwanego nakładów ani ich wysokości, dlatego Sąd I instancji oddalił wnioski dowodowe pozwanego na okoliczność nakładów poniesionych przez pozwanego na nieruchomość. Pozwany kwestionował wysokość dochodzonego roszczenia i okres od kiedy powódki mogą domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, iż niesporne między stronami było, że pozwany włada nieruchomością nieprzerwanie od 1953 roku. W roku 1996 stwierdzona została nieważność decyzji, na podstawie których strona pozwana władała nieruchomością. Zatem od 1996r. pozwany korzystał z nieruchomości bez podstawy prawnej. Pozwany był w tym okresie posiadaczem samoistnym w złej wierze bowiem jego posiadanie opierało się na nieważnych decyzjach administracyjnych, a stanowisko pozwanego, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przysługuje powódkom od 15 stycznia 2007r. tj. od wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości było, zdaniem Sądu Okręgowego, niesłuszne gdyż pozwany nie udowodnił, aby nie był mu znany fakt uchylecia decyzji administracyjnych, na podstawie których posiadał tytuł prawny do korzystania z nieruchomości, zatem zgodnie z art. 224 § 2 i 225 k.c. jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Ze względu na 10 letni okres przedawnienia powódki dochodzą wynagrodzenia za okres 10 lat od wniesienia pozwu do zawarcia umowy najmu z pozwanym. Opinia biegłego A. G. nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a biegły wyliczył wysokość czynszu, jaki powódki mogłyby uzyskać z wynajmowania nieruchomości niezabudowanej, czyli takiej jaką była przed objęciem jej w posiadanie przez pozwanego, a więc nie było w ocenie Sądu Okręgowego potrzeby uwzględniania zarzutu potrącenia z tytułu nakładów poczynionych przez pozwanego i z tytułu wzrostu czynszu najmu za najem budynków wybudowanych przez pozwanego. Ponadto Sąd Okręgowy stwierdził, iż zwrotu nakładów pozwany mógłby żądać w chwili wydania rzeczy (art. 226 k.c.). Pozwany jednak do chwili obecnej posiada przedmiotową nieruchomość i sam korzysta z poczynionych przez siebie nakładów. Po otrzymaniu opinii biegłego powódki ograniczyły powództwo do kwoty czynszu wyliczonej przez biegłego.

Z uwagi na powyższe okoliczności Sąd I instancji, wskazując na dyspozycję art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. oraz 226 k.c. orzekł jak w sentencji. Umorzył powództwo w części po 72.759,50 zł w stosunku do każdej z powódek na podstawie art. 355 k.p.c. Oddalił żądanie odsetek za okres od 8 stycznia 2010r. do 10 października 2010r. na podstawie art. 481 § 1 k.c., gdyż odpis pozwu został doręczony stronie pozwanej dopiero dnia 11 października 2010r i dopiero od tej daty pozwany pozostawał w zwłóce.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie pkt. 1, 2, i 5 wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez:

- oddalenie wniosków dowodowych pozwanego, w tym zeznań świadków D. R., P. W., M. T. oraz dowodów z dokumentów dołączonych do pisma z dnia 21 października 2010 r., zgłoszonych na okoliczność poniesionych przez pozwanego nakładów na przedmiotową nieruchomość oraz braku odpowiedzi powodów na oświadczenie o potrąceniu kwoty 600.000 zł, co doprowadziło do oparcia wyroku na niekompletnym materiale dowodowym;

- oddalenie w/w dowodów zgłoszonych przez pozwanego, podczas gdy dowody te dotyczyły okoliczności, mających dla sprawy istotne znaczenie, a sporne okoliczności nie zostały jeszcze dostatecznie wyjaśnione;

b) art. 233 § 1 i 2 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego polegającym na dowolnym ustaleniu i przyjęciu, że pozwany był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości;

- brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, tj. zeznań w/w świadków oraz złożonych przez pozwanego dowodów z dokumentów, a w konsekwencji błędne ustalenie, że dokonane nakłady nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

c) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu podstaw faktycznych oraz prawnych rozstrzygnięcia

a przez to

- naruszenie art. 316 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy oraz wyrokowanie w chwili, gdy sprawa nie była dojrzała do rozstrzygnięcia;

II. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na:

- ustaleniu, że pozwany był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości;

- przyjęciu, że pozwany nie żądał zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości w chwili wydania rzeczy;

- przyjęciu, że pozwany do chwili obecnej posiada przedmiotową nieruchomość i korzysta z poczynionych przez siebie nakładów;

III. Naruszenie prawa materialnego tj.:

a) art. 224 k.c. i art. 225 k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki warunkujące roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, w szczególności przyjęcie, iż Skarb Państwa w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości był posiadaczem samoistnym w rozumieniu art. 336 k.c.;

b) art. 498 k.c. przez jego niezastosowanie, co skutkowało nieuwzględnieniem zarzutu potrącenia;

c) art. 481 § 1 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że odsetki od wynagrodzenia, którego wysokość została ustalona w toku procesu, należą się od daty wcześniejszej, niż data ustalenia jego wysokości.

Wskazując na powyższe naruszenia, skarżący wnosił o zmianę przedmiotowego wyroku w zaskarżonej części tj. w zakresie pkt 1, 2 i 5 i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W każdym zaś przypadku skarżący wnosił o zasądzenie od powódek zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja skutkowała uchyleniem orzeczenia w zaskarżonym zakresie i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Skuteczne okazały się być zarzuty apelacji wskazujące na uchylenie się przez Sąd Okręgowy od rozpoznania zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia. Pochopna ocena prawa materialnego dokonana przez Sąd Okręgowy w zakresie zaistnienia „zwrotu nieruchomości” w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. skutkowała w konsekwencji niezasadnym ograniczeniem postępowania dowodowego i orzekaniem w oparciu o nie w pełni ustalony stan faktyczny.

W tym kontekście Sąd Apelacyjny uznał w większości za prawidłowe ustalenia faktyczne, dokonane przez Sąd I instancji, z tym jednak zastrzeżeniem, iż z jednej strony wyjaśnienia wymagać będzie jeszcze określenie właściwego statio fisci pozwanego Skarbu Państwa, z drugiej zaś ustalenia te były niepełne, jako niezawierające wskazań co do ewentualnego faktu poczynienia nakładów na nieruchomość przez pozwanego, ich charakteru oraz wartości.

Sąd Okręgowy ograniczając postępowanie dowodowe, pomijając kwestie związane ze zgłoszonym zarzutem potrącenia, oceniając ustalone okoliczności faktyczne, wyszedł z błędnego założenia, iż w sprawie nie doszło do zwrotu powódkom nieruchomości. Stwierdzenie to skutkowało dalej ustaleniem, iż żądanie zwrotu nakładów jako przedczesne, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Tymczasem jak wynika z ustalonych przez Sąd I instancji okoliczności, dnia 22 czerwca 2009r. powódki zawarły z (...) w W. umowę najmu spornej nieruchomości obowiązującą od dnia 15 czerwca 2009r., na mocy której wynajmujące (powódki) wynajęły i oddały najemcy (...) w W. w użytkowanie sporną nieruchomość w zamian za czynsz (k.12-16). Od tej chwili posiadanie spornej nieruchomości przez stronę pozwaną (choć reprezentowaną już przez inne statio fisci Skarbu Państwa niż pozwany (...) w W.) zyskało podstawę prawną. Z ustalenia tego płynie więc wniosek, iż najpóźniej w dacie zawarcia umowy doszło do zwrotu powódkom nieruchomości z jednoczesnym ponownym oddaniem nieruchomości w posiadanie zależne na mocy umowy najmu. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 22 lipca 2005 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 47/05 stwierdzając, iż zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. może nastąpić także w sposób przewidziany w art. 349 k.c. Rozwijając tę myśl w uzasadnieniu Uchwały wskazano, iż „skoro powodowy Fundusz, który faktycznie nieruchomością władał, zawarł z jednym ze współwłaścicieli umowę najmu tej nieruchomości, to tym samym jego animus possidendi uległ wyraźnej zmianie. Zawarcie umowy najmu świadczyło z jednej strony o uznaniu, że istnieje nowy właściciel nieruchomości, z drugiej zaś było w istocie także przyznaniem, iż to jemu przysługuje posiadanie samoistne, gdyż Fundusz stał się tylko posiadaczem zależnym. Można więc przyjąć, że zawarcie umowy najmu pomiędzy dotychczasowym posiadaczem samoistnym nieruchomości a właścicielem spowodowało zwrot rzeczy właścicielowi w rozumieniu art. 229 k.c. Już wtedy przez przeniesienie na niego posiadania w sposób określony w art. 349 k.c. właściciel uzyskał możliwość faktycznego władania rzeczą tak jak właściciel, czego wyrazem było udostępnienie za odpłatnością możliwości korzystania z nieruchomości powodowemu Funduszowi” (por. także Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 16 maja 2002 r. sygn. akt I ACa 1400/01; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 października 2007 r. sygn. akt I ACa 952/06). Zawarcie umowy najmu stanowiło więc czynność w której powódki występowały w charakterze właścicieli nieruchomości, dysponując w sposób nieskrępowany swoim prawem, a podmiot który dotychczas władał nieruchomością uznał zależne prawo (...) do posiadania nieruchomości.

Jedynie na marginesie dodać jeszcze należy, iż zgodnie z twierdzeniami strony powodowej przedstawionymi w toku rozprawy apelacyjnej, sporna nieruchomość została ponownie zwrócona powódkom wobec wypowiedzenia przez

najemcę umowy najmu z końcem lutego 2012 roku (k.252). W chwili orzekania przez Sąd Apelacyjny nie mogło więc być żadnych wątpliwości, iż stronie pozwanej mogło przysługiwać co do zasady roszczenie o zwrot nakładów.

Uznanie, iż w sprawie doszło do zwrotu nieruchomości powódkom otwiera konieczność rozważenia całej gamy nowych zagadnień związanych z charakterem dokonywanych przez posiadacza nieruchomości nakładów tj. czy były to nakłady konieczne, czy też inne, czy w czasie w którym były dokonywane posiadacz pozostawał w dobrej czy też w złej wierze oraz kwestia ewentualnego wzbogacenia się przez powódki kosztem posiadacza samoistnego.

Sąd Apelacyjny nie podzielił przy tym stwierdzenia Sądu Okręgowego, że w sytuacji w której powódki domagały się zwrotu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wariantcie niezabudowanym, nie było potrzeby uwzględniania zarzutu potrącenia z tytułu nakładów poczynionych przez pozwanego i z tytułu wzrostu czynszu najmu za najem budynków wybudowanych przez pozwanego. Zakres zgłoszonych żądań powódek, w sytuacji w której „odzyskały” one własność nieruchomości oraz nieruchomość ta została im zwrócona, nie może mieć bowiem wpływu na uprawnienie posiadacza nieruchomości w zakresie żądania zwrotu dokonanych na nieruchomości nakładów zgodnie z uregulowaniami art. 226 – 227 k.c.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na jeszcze jedno zagadnienie, pojawiające się w uzasadnieniu zarzutów apelacji, związane z prawidłowym reprezentowaniem Skarbu Państwa w procesie. Skarżący zarzucał rozstrzygnięciu Sądu I instancji, iż wadliwie ustalono, że pozwany (...) w W. jest samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości. Z jednej strony skarżący kwestionował możliwość przypisania Skarbowi Państwa waloru samoistnego posiadania nieruchomości, z drugiej zaś podkreślał, że to nie pozwany, a (...) w W. faktycznie korzystała z nieruchomości i to ta jednostka budżetowa następnie zawarła z powódkami umowę najmu.

Odnosząc się do pierwszego z zarzutów wskazać należy, za motywami wyrażonymi w uchwale pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r. III CZP 30/07, iż w analizowanej sytuacji faktycznej Skarbowi Państwa niewątpliwie można było przypisać status posiadacza samoistnego nieruchomości. Wobec braku szerszej argumentacji skarżącego w tym zakresie, a zatem braku możliwości odniesienia się do ewentualnych wątpliwości w tym przedmiocie, wystarczającym było odesłanie do lektury w/w uchwały.

Odnosnie zaś drugiego z zarzutów stwierdzić należało, że jak wynika z art. 10 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, organami wykonującymi zadania (...) są m.in. (...), jako organ (...) w województwie oraz (...), jako organ (...) w powiecie. Z kolei w myśl art. 15 w/w ustawy państwowy inspektor sanitarny wykonuje zadania przy pomocy podległej mu stacji (...). Z powyższego wynika, iż (...) w województwie i w powiecie wraz z podległymi im (...) stanowią odrębne statio fisci Skarbu Państwa.

W orzecznictwie przywiązuje się do kwestii reprezentowania Skarbu Państwa istotne znaczenie, obarczając sąd obowiązkiem dbania z urzędu o to, aby w procesie działała właściwa jednostka organizacyjna, gdyż prowadzenie sprawy z udziałem jednostki niezwiązanej z dochodzonym roszczeniem stanowi uchybienie procesowe mogące mieć wpływ na wynik sprawy, a w niektórych przypadkach może uzasadniać zarzut pozbawienia możliwości obrony praw Skarbu Państwa, skutkujący nieważnością postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2003 r. sygn. akt V CK 387/02, wyrok z dnia 22 stycznia 2003 r., sygn. akt II CKN 1103/00, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1999 r. sygn. akt III CKN 1239/98).

Ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego nie wynika jednoznacznie które statio fisci Skarbu Państwa było w rzeczywistości samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości. Bezspornym między stronami było, iż wywłaszczenie nieruchomości nastąpiło na rzecz Wojewódzkiej (...). Następnie, jak wynika z twierdzeń pozwu w sprawie (...) (k.2 a.s. (...)), dnia 1 stycznia 1999 roku prawo „użytkowania” nieruchomości nabyła (...). Ta też jednostka budżetowa dokonywała nakładów na sporną nieruchomość (k.58-87). Jednocześnie z nieskutecznym wnioskiem o zasiedzenie spornej nieruchomości wystąpiła w 2005 roku Wojewódzka (...) (...). Strony informowały nadto Sąd, iż zapadło orzeczenie uwzględniające powództwo windykacyjne L. Z. i L. P. dotyczące spornych nieruchomości

wytoczone przeciwko Skarbowi Państwa Wojewódzkiej (...). Dowód z odpowiednich kart tych akt nie został jednakże w sprawie przeprowadzony.

Ustalenie właściwej reprezentacji Skarbu Państwa ma nie tylko istotne znaczenie z uwagi na ryzyko narażenia się na zarzut nieważności postępowania wobec pozbawienia możliwości obrony przez stronę pozwaną swoich praw. W tym kontekście należy bowiem zwrócić także uwagę na art. 17c ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U.1996.106.493) w myśl którego potrącenie z wierzytelności Skarbu Państwa przysługującej danemu podmiotowi reprezentującemu Skarb Państwa może być dokonane, z zastrzeżeniem ust. 2 (niedotyczącego niniejszej sprawy), jeżeli potrącana wierzytelność wzajemna przysługuje wobec tego samego podmiotu reprezentującego Skarb Państwa. Z powyższego wynika więc, iż w sytuacji w której wierzytelność związana z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługiwałaby powódkom wobec innej jednostki budżetowej Skarbu Państwa niż ta, która zgłasza do potrącenia swoją wierzytelność z tytułu dokonanych nakładów, uwzględnienie zarzutu potrącenia byłoby niemożliwe.

Reasumując, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd I instancji ustali, z działalnością której jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa wiązać należy roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości oraz której jednostce przysługiwałoby ewentualne roszczenie o zwrot nakładów. Wynik tych rozważań będzie miał znaczenie dla stwierdzenia czy dopuszczalnym było zgłoszenie przez pozwanego zarzutu potrącenia. W sytuacji zaś gdyby zgłoszenie tego zarzutu nie było wykluczone, niezbędne będzie rozważenie skuteczności tego zarzutu w świetle unormowań dotyczących wzajemnych rozliczeń stron z tytułu poniesionych na nieruchomość nakładów.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny, w oparciu o dyspozycję art. 386 § 4 k.p.c. orzekł jak w sentencji, pozostawiając Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 108 §2 k.p.c.