

Sygn. akt VI A Ca 1575/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Zalewska (spr.)

Sędziowie: SA Maciej Kowalski

SO (del.) Marcin Łochowski

Protokolant: sekr. sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 1 sierpnia 2013 r.

sygn. akt XXV C 1043/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

1. zasądza od Związku Zawodowego (...) S.A. w W. na rzecz (...) w W. kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2011r. do dnia zapłaty i w pozostałym zakresie powództwo oddala;

2. zasądza od Związku Zawodowego (...) S.A. w W. na rzecz (...) w W. kwotę 1.203,50 zł (jeden tysiąc dwieście trzy złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

II. zasądza od Związku Zawodowego (...) S.A. w W. na rzecz (...) w W. kwotę 8.700 zł (osiem tysięcy siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

III. nakazuje pobrać od Związku Zawodowego (...) S.A. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w W. kwotę 294,95 zł (dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu wydatków na wynagrodzenie biegłego.

Sygn. akt VI A Ca 1575/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 czerwca 2011 roku, następnie zmodyfikowanym w dniu 27 marca 2012 roku, skierowanym przeciwko Związkowi Zawodowemu (...) S.A. z siedzibą w W. powód (...) z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie kwoty 400 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działki nr (...) o obszarze 2 736 m², nr (...) o obszarze 823 m² oraz nr (...) o obszarze 3 365 m² oraz tytułem zwrotu pożytków za okres od dnia 1 lipca 2001 roku do dnia wydania nieruchomości, tj. do dnia 19 kwietnia 2011 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc w pierwszej kolejności zarzut braku legitymacji biernej, która według pozwanego przysługuje Funduszowi (...), który posiada zdolność sądową i procesową, a który to w chwili wytoczenia powództwa windykacyjnego przez powoda był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. Podniesiono również, że pozwany (Fundusz) do chwili wytoczenia powództwa windykacyjnego przez powoda był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze i tym samym powodowi należy się jedynie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy od chwili wytoczenia powództwa o zwrot nieruchomości. Pozwany podniósł również zarzut naruszenia art. 5 k.c. w zakresie roszczeń o zwrot pożytków uzyskanych z nieruchomości w P..

Wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz odstąpił od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny, ustalony przez Sąd pierwszej instancji w sposób następujący.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej gospodarczą całość i składającej się z działek: nr (...) o obszarze 2 736 m⁽²⁾, księga wieczysta nr (...) o obszarze 823 m⁽²⁾ księga wieczysta nr (...) o obszarze 3 365 m⁽²⁾ księga wieczysta nr (...), prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim. W dniu 19 kwietnia 2011 roku, na mocy prawomocnych wyroków Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy i Sądu Okręgowego w Warszawie doszło do przekazania spornej nieruchomości powodowi. W dniu 14 sierpnia 1957 roku został utworzony Fundusz (...), którego działalność oparta została na regulaminie uchwalonym w dniu 26 czerwca 1959 roku. Funduszowi przyznano ograniczoną samodzielność działania, nie posiadał on jednak osobowości prawnej i działał jako jednostka organizacyjna Rady. Stosownie do § 92 regulaminu wszelkie akty notarialne na rzecz Funduszu miała zawierać (...) Zrzeszeń (...). Akty notarialne miały być podpisywane przez przedstawicieli (...) w sposób przewidziany jej statutem oraz przez prezesa Ogólnopolskiej Grupy (...), przewodniczącego Zarządu Funduszu i członka Zarządu Funduszu upoważnionego przez ten Zarząd. Umową sprzedaży z dnia 20 października 1961 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, (...) nabyła od S. B., D. K., B. B. trzy działki gruntu położone w P. przy ul. (...), tj. niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 2 700 m⁽²⁾, niezabudowaną działkę gruntu o powierzchni 823 m⁽²⁾ oznaczoną nr (...), oraz działkę gruntu nr (...) o obszarze 3 300 m⁽²⁾, dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Pragi prowadzone były księgi wieczyste. Przedstawiciele (...) oświadczyli, iż nieruchomość tę nabywają w imieniu (...) z majątku (...) na rzecz Funduszu (...). W dniu 18 września 1971 roku Fundusz (...) wraz z jego majątkiem i zobowiązaniami został przejęty od (...) Zrzeszeń (...) przez Związek Zawodowy (...) (dalej (...)). W dniu 23 grudnia 1971 sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy, zgodnie, z którym (...) Zrzeszeń (...) przekazała majątek Funduszu, wykazany w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 września 1971 roku na rzecz (...), z przeznaczeniem dla czynnych sprzedawców (...) oraz zasiłkobiorców Funduszu. (...) oświadczył, iż majątek będzie służył członkom zasiłkobiorcom Funduszu. W protokole postanowiono także, iż przejęcie majątku ruchomego i nieruchomego nastąpi z chwilą podpisania protokołu, natomiast przepisanie tytułu własności nieruchomości zakupionych ze środków finansowych Funduszu nastąpi po uzyskaniu zgody Zjazdu Delegatów (...), o co Zarząd Główny wystąpił w uchwale z dnia 2 grudnia 1971 roku. Uchwałą z dnia 23 marca 1972 roku Zjazd Delegatów wyraził zgodę na nieodpłatne przeniesienie na (...) własności i innych praw do nieruchomości zakupionych ze środków finansowych Funduszu i z przeznaczeniem dla tego Funduszu celem zaspokojenia potrzeb socjalnych jego członków. Uchwała ta obejmowała m. in. przedmiotową nieruchomość. Następnie uchwałą z dnia 27 marca 1973 roku Zarząd Główny (...) przekazał nadzór nad majątkiem i działalnością osobowości prawnej Funduszu Związkowi Zawodowemu (...) - z dniem 1

kwietnia 1973 roku. Uchwałą z dnia 29 maja 1974 roku (...) Zrzeszeń (...) postanowiła przenieść nieodpłatnie na Związek Zawodowy Pracowników (...) własność i inne prawa do nieruchomości, zakupionych ze środków finansowych Fundusz (...) z przeznaczeniem dla tego Funduszu (m.in. przedmiotową nieruchomość), celem zaspokojenia potrzeb socjalnych jego członków. W uzasadnieniu uchwały wskazano, iż wcześniejsza z uchwał z dnia 23 marca 1972 roku nie została wykonana, gdyż (...) nie dopełnił wymaganych formalności. Ponieważ w międzyczasie sprzedawcy (...) zmienili przynależność organizacyjną, Centralna Rada Związków Zawodowych wniosła o przeniesienie własności nieruchomości Funduszu na Związek Zawodowy Pracowników (...). Działalność wszystkich związków zawodowych została zawieszona na mocy dekretu z dnia 12 grudnia 1981 roku. Na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 października 1982 roku w sprawie tymczasowego zarządu majątkiem byłych Związków Zawodowych (Dz.U. 1982 Nr 34, póź. 226) ustanowiono tymczasowy zarząd majątkiem byłych związków. Został on zniesiony z dniem 31 października 1985 roku na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 kwietnia 1985 roku (Dz.U. 1985 Nr 25 póź. 107). Stosownie do § 3 rozporządzenia Fundusz (...) przekazano ogólnokrajowej organizacji związkowej zrzeszającej osoby prowadzące na podstawie umowy agencyjnej punkt sprzedaży detalicznej (...). Ogólnokrajowa organizacja związkowa miała określić zasady działania Funduszu, jego organizację oraz prawa i obowiązki osób uczestniczących w tym funduszu. W porozumieniu z dnia 17 czerwca 1985 roku zawartym między Funduszem (...) a Federacją Zakładowych Organizacji Związkowych (...) postanowiono, iż Fundusz będzie prowadził swoją działalność w ramach Federacji i posiadanej przez nią osobowości prawnej, jako struktura w pełni samodzielna, a majątek Funduszu utworzony z dobrowolnych składek sprzedawców pozostanie wyodrębniony i nie wejdzie w skład majątku Federacji. Wykaz majątku Funduszu obejmował również przedmiotową nieruchomość. Fundusz (...) został na mocy porozumienia z dnia 21 maja 1992 roku przekazany Związkowi Zawodowemu (...) S.A. z siedzibą w W., organizacji która zgodnie z § 1 Statutu Związku powstała na bazie majątkowej i członkowskiej Federacji Zakładowych Organizacji Związkowych (...) oraz Związek Zawodowy (...) S.A. oświadczyli, iż Fundusz będzie prowadził działalność w ramach Związku i posiadanej przez niego osobowości prawnej, jako organizacja samodzielna, a majątek Funduszu utworzony z dobrowolnych składek sprzedawców pozostanie wyodrębniony i nie wejdzie w skład majątku Federacji. Wykaz majątku Funduszu obejmował również przedmiotową nieruchomość. (...) S.A. został uchwalony dnia 9 grudnia 1991 roku. Stosownie do § 61 statutu w ramach Związku, jako jego jednostka organizacyjna, działa Fundusz (...), który gospodaruje posiadaniem majątkiem ruchomym i nieruchomym zgromadzonym w Funduszu. Fundusz jest tworzony ze składek osób zatrudnionych w (...). Stosownie zaś do regulaminu Funduszu, uchwalonego w dniu 21 marca 1996 roku, majątkiem Funduszu dysponuje i zarządza zarząd Funduszu, a Związek Zawodowy (...) S.A. sprawuje nadzór nad majątkiem w zakresie uregulowanym w porozumieniu z dnia 21 maja 1992 roku. Pierwotnie, jako właściciela przedmiotowej nieruchomości wpisywano (...) Zrzeszeń (...) – Fundusz (...) w całości. Taki zapis figurował w księdze jeszcze na datę wytoczenia powództwa przez powoda o wydanie nieruchomości. (...) Zrzeszeń (...) w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 1989 roku o samorządzie zawodowym niektórych przedsiębiorców, stosownie do wymogów określonych w art. 6 i art. 49 ustawy z dnia 23 grudnia 1988 roku o działalności gospodarczej uległa przekształceniu w (...) Zrzeszeń (...). Z dniem przekształcenia przeszedł na jej rzecz wszelki majątek i zobowiązania, zaś zmiana nazwy organizacyjnej nastąpiła w dniu 1 lutego 2000 roku. (...) jest ogólnokrajową reprezentacją zrzeszeń (...), posiadającą własne organy oraz osobowość prawną.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o wymienione w treści uzasadnienia przedłożone do akt dokumenty, które nie były przez żadną ze stron kwestionowane.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo, jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu braku legitymacji biernej Sąd I instancji wskazał, że ww. Fundusz na przestrzeni lat był przypisywany do różnych podmiotów, stając się ich jednostką organizacyjną. Jedynym aktem regulującym działanie funduszu jest jego regulamin, brak jest jakichkolwiek innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, które dotyczyłyby swobody w ustalaniu organizacji i sposobu działania Funduszu. Sposobu funkcjonowania Funduszu nie reguluje żadna ustawa, zaś uchwała Rady Ministrów z dnia 20 stycznia 1950 roku, na podstawie której Fundusz został powołany, nie pełni tej samej roli co ustawa czy też akt wydany na podstawie ustawy, a tym samym nie był w stanie nadać Funduszowi osobowości prawnej. Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że

przywoływany Fundusz jest jedynie jednostką organizacyjną pozwanego i dlatego też biernie legitymowany może być wskazany w treści pozwu Związek Zawodowy.

Odnosząc się do drugiego zarzutu pozwanego, dotyczącego pozostawania w dobrej wierze do chwili wytoczenia powództwa windykacyjnego, tj. do dnia 8 listopada 2006 roku, Sąd I instancji uznał, że w chwili nabycia spornej nieruchomości pozwany, czy też jego poprzednik prawny pozostawał w tzw. dobrej wierze. Po pierwsze wynikała ona ze sposobu nabycia nieruchomości – nieruchomość została nabyta w całości za środki Funduszu w 1961 roku, choć to powód figurował w akcie notarialnym jako nabywca, nadto do księgi wieczystej spornej nieruchomości dokonano wpisu, zgodnie z którym właścicielem nieruchomości została (...) Zrzeszeń (...) – Fundusz (...), nadto przez cały okres pozwany uiszczal wszelkie daniny publicznoprawne za sporną nieruchomość, zaś powód nie domagał się żadnego wynagrodzenia, pozwany dokonywał także aktów dyspozytywnych w stosunku do nieruchomości, np. poprzez jej dzierżawienie innym podmiotom. Taki stan faktyczny, w ocenie Sądu Okręgowego, przemawiał za nabyciem nieruchomości w dobrej wierze, która w ocenie Sądu trwała aż do chwili wystąpienia przez powoda z powództwem windykacyjnym, czyli do 8 listopada 2006 roku (doręczenia pozwu pozwanemu). Za dobrą wiarą pozwanego, zdaniem Sądu Okręgowego, przemawia także fakt trwania negocjacji pomiędzy stronami mającymi na celu uregulowanie stanu prawnego spornej nieruchomości, ale też innych nieruchomości nabytych w taki sam sposób, co obrazuje stan świadomości, jaki istniał po stronie pozwanej. Sąd I instancji zauważył zresztą, że świadek Z. J., który do 2008 roku pełnił u powoda funkcję wiceprezesa zarządu przyznał, że powód chciał się podzielić majątkiem z pozwanym uznając, że skoro kiedyś kioskarze byli kupcami, którzy byli członkami (...) to taki element musi być brany pod uwagę. Sąd meriti zwrócił uwagę na ten element zwłaszcza w kontekście okoliczności nabycia majątku nieruchomego stanowiącego wprawdzie własność powoda, ale nabytego za środki Funduszu i będącego przez długie lata w jego posiadaniu. Ważną okolicznością, w ocenie Sądu Okręgowego, dla uznania dobrej wiary pozwanego w chwili nabycia nieruchomości oraz w kolejnych latach jest sposób przekazywania majątku ruchomego i nieruchomego Funduszu na rzecz kolejnych podmiotów. W grudniu 1971 roku powód podjął uchwałę o przekazaniu protokolarnym majątku ruchomego i nieruchomego Funduszu Związkowi Zawodowemu. Kolejne zmiany usytuowania Funduszu nie zmieniały przez lata stanu jego posiadania w zakresie nieruchomości, w tym nieruchomości w P..

Reasumując Sąd Okręgowy stwierdził, że powód mógłby jedynie skutecznie domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres od dowiedzenia się przez pozwanego o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości do dnia wydania rzeczy, czyli za okres od 8 listopada 2006 roku do dnia 19 kwietnia 2011 roku. W pozostałym zakresie powództwo podlegałoby oddaleniu po uznaniu, że sposób nabycia spornej nieruchomości należy określić jako nabycie w dobrej wierze, utrwalane w kolejnych latach na skutek przekazywania majątku nieruchomego na rzecz kolejnych podmiotów, do dyspozycji których Fundusz pozostawał.

Niemniej jednak Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania za okres wyżej wskazany również należało oddalić. Sąd wskazał, że nieruchomość w P. została nabyta ze środków Funduszu w celu realizacji statutowych zadań Funduszu oraz z uwagi na fakt, że powód w żadnym stopniu nie współfinansował jej zakupu (jedynie figurował w aktach notarialnych, jako kupujący, ponieważ Fundusz nie posiadał osobowości prawnej). Sąd Okręgowy podkreślił, że zgoda powoda dla nieodpłatnego korzystania z nieruchomości przez pozwanego wynikała wprost z § 92 Regulaminu Funduszu (...) z 26 czerwca 1959 roku Funduszu zatwierdzonego przez powoda, z którego wynika, że powód zawierał wszelkie akty notarialne – w tym akty dotyczące przedmiotowych nieruchomości - na rzecz beneficjentów Funduszu. W samym akcie notarialnym na stronie 5 wskazano, że nabycia dokonuje się „z majątku i na rzecz Funduszu (...) przy Ogólnopolskiej Grupie (...), zgodnie z § 92 regulaminu tego Funduszu”.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe tłumaczy sposób korzystania z nieruchomości przez Fundusz na przestrzeni blisko 50 lat, od chwili jej zakupu oraz brak roszczeń powoda o zapłatę czynszu za korzystanie z nieruchomości przez cały okres, aż do chwili wniesienia powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sąd I instancji podkreślił, że powód nigdy nie wysuwał żadnych roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Przeciwnie, powód utrzymywał, że Fundusz (członkowie Funduszu i ich rodziny) mają prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości zakupionych ze środków Funduszu (...). Powód akceptował więc nieodpłatne korzystanie przez Fundusz z nieruchomości. W żadnym z dokumentów ani w żadnym oświadczeniu – które regulują kwestię

przekazywania i przeznaczania majątku nabytego ze środków Funduszu — nie ma nawet wzmianki, że powód upomina się o jakikolwiek wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, co świadczyło o akceptacji nieodpłatnego korzystania nieruchomości w P. przez pozwanego, aż do chwili wniesienia pozwu o wydanie nieruchomości.

Powyższe, zdaniem Sądu Okręgowego świadczyło o tym, że strony związane były umową bądź porozumieniem o bezpłatnym korzystaniu z nieruchomości, nawet jeżeli zawartym w sposób konkludentny, co wyłączyło zastosowanie art. 224 k.c. w niniejszej sprawie, bowiem przedmiotowa nieruchomość znalazła się w rękach kolejnych podmiotów, w ramach których działał Fundusz nie tylko za zgodą właściciela, ale nawet taki był cel nabycia tychże nieruchomości, tj. oddanie nieruchomości w celu prowadzenia statutowej działalności Funduszu Socjalnego (...) - w celu zaspokojenia potrzeb socjalnych członków Funduszu i ich rodzin. Sąd I instancji zauważył przy tym, że nawet po wytoczeniu powództwa o wydanie nieruchomości Fundusz nadal regulował należności związane z własnością nieruchomości, a powód ich nie wykonywał.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 5 k.c., wywodząc że powód dochodząc roszczenia czyni ze swojego prawa własności użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Mając na względzie, że środki na zakup nieruchomości pochodziły ze składek uiszczanych przez sprzedawców (...), którzy wraz z rodzinami korzystali z domów wczasowych zakupionych ze środków Funduszu oraz że powód nie poniósł nigdy żadnego nakładu na nieruchomość, Sąd I instancji uznał, że roszczenie powoda nie służy zatem realizacji zasady sprawiedliwości. W ocenie Sądu powód wykorzystuje okoliczność, że Fundusz, jako podmiot nieposiadający osobowości prawnej był zmuszony w czasach przed transformacją ustrojową, do korzystania z osobowości prawnej powoda w celu realizacji statutowych zadań Funduszu. Zastosowanie art. 5 k.c. uzasadnione było zdaniem Sądu meriti również i tym, że kanwą niniejszego procesu są zaszłości sprzed wielu lat, na które strony procesu nie miały żadnego wpływu, lub wpływ ten był znikomy, co wynikało z poprzednio obowiązujących realiów ustrojowych.

W powyższych okolicznościach zdaniem Sądu Okręgowego brak było podstaw faktycznych, uzasadniających zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Z tego też względu Sąd I instancji nie uwzględnił wniosków dowodowych powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego albowiem wobec ww. ustaleń i rozważań Sądu stały się one niecelowe.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł w trybie art. 102 k.p.c. , uznając, że w niniejszej sprawie powód mógł być subiektywnie przekonany o zasadności swojego roszczenia, jednakże oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. w ocenie Sądu Okręgowego uzasadniało nieobciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo ponad kwotę 100.000 zł. Skarżący zarzucił powyższemu rozstrzygnięciu:

1) naruszenie prawa materialnego w szczególności:

a) art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy dochodzenie przez powoda jako właściciela nieruchomości, od pozwanego jako jej posiadacza wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowi nadużycie prawa skutkujące oddaleniem powództwa w całości;

b) art. 225 k.c. przez niezastosowanie tego przepisu i jego niewłaściwą interpretację polegającą na przyjęciu, że pozwany mimo, iż jego wejście w posiadanie nieruchomości z dniem 21 maja 1992 roku nastąpiło bez zachowania formy aktu notarialnego i bez wpisania jako właściciela w księgach wieczystych, a ponadto mimo, że pozwany podejmował bezskuteczne działania pozasądowe i na drodze sądowej celem uzyskania tytułu własności, to należy go uznać za posiadacza w dobrej wierze aż do czasu wytoczenia przeciwko niemu powództwa o wydanie przedmiotowych nieruchomości;

2) naruszenie prawa procesowego mającego wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a w szczególności:

a) nierozpoznanie istoty sprawy przez bezpodstawne przyjęcie, że roszczenie powoda będącego właścicielem nieruchomości wobec pozwanego o wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości stanowi nadużycie prawa, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co powinno skutkować oddaleniem powództwa w całości;

b) art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny wartości czynszów najmu i dzierżawy nieruchomości i lokali użytkowych, co uniemożliwiło ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres objęty powództwem;

c) art. 365 §1 k.p.c. i 366 k.p.c. przez całkowite pominięcie ustaleń wyroku nakazującego wydanie nieruchomości powodowi przez pozwanego i dowolne uznanie, że strony łączyła umowa korzystania przez pozwanego z przedmiotowych nieruchomości, o czym ma rzekomo świadczyć długoletni sposób korzystania z nich przez Fundusz (...);

d) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i całkowicie bezpodstawne przyjęcie:

- dobrej wiary po stronie pozwanego, co do przysługiwania mu prawa własności przedmiotowych nieruchomości, mimo ewidentnych okoliczności wskazujących na świadomość pozwanego, iż nie ma do nich żadnego tytułu prawnego;

- przez przyjęcie, iż brak wcześniejszego żądania ze strony powoda płacenia przez pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości a także dokonywanie przez pozwanego opłat publicznoprawnych związanych z nieruchomościami świadczy o istnieniu w tym zakresie umowy bądź porozumienia między stronami;

- przez przyjęcie, iż roszczenie powoda dotyczy zaszłości sprzed wielu lat, gdy w rzeczywistości żądanie pozwu obejmuje jedynie nieprzedawnione roszczenie dotyczące okresu ostatnich lat, kiedy pozwany mając pełną świadomość swojej sytuacji prawnej odmawiał wydania przedmiotowych nieruchomości powodowi.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda wskazanej w apelacji kwoty 100 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. W szczególności pozwany podniósł, że występując o zwrot pożytków uzyskanych z nieruchomości w P., powód czyni ze swojego prawa własności użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego oraz że Fundusz do chwili wytoczenia powództwa windykacyjnego przez powoda był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze, zatem powodowi nie należy się wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy i zwrot pożytków do chwili wytoczenia powództwa o zwrot nieruchomości.

Sąd Apelacyjny na rozprawie w dniu 13 czerwca 2014 postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe i dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego do spraw rynku nieruchomości w celu ustalenia wartości rynkowej czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), składającej się z trzech działek określonych szczegółowo w pozwie w okresie od 1 kwietnia 2001 roku do 19 kwietnia 2011 roku. Postanowieniem z dnia 24 marca 2015 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił postanowienie dowodowe wydane na rozprawie w dniu 13 czerwca 2014 roku w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego w ten sposób, że dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości ze specjalnością czynsze na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia (czynszu), jaki można było uzyskać z tytułu dzierżawy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), składającej się z trzech działek określonych szczegółowo w pozwie w okresie 1 kwietnia 2001 roku do 19 kwietnia 2011 roku.

Do akt sprawy w dniu 20 maja 2015 r. została złożona opinia biegłego L. F. z dnia 16 maja 2015 r. (k.559), w której wnioskach biegły stwierdził, że wysokość wynagrodzenia (czynszu), jaki można było uzyskać z tytułu dzierżawy spornej nieruchomości w okresie kwietnia 2001 r. do 19 kwietnia 2011 r. wynosiła 448.606 zł.

Pozwany po otrzymaniu opinii biegłego pismem procesowym z dnia 21 sierpnia 2015 r. wniósł o przesłuchanie biegłego na rozprawie celem wyjaśnienia podniesionych w piśmie błędów opinii oraz wniósł o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka I. K. na okoliczność niewykonywania umowy dzierżawy z 17 czerwca 2003 r. i jej pozornego charakteru.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 16 września 2015 r. Sąd postanowił sprostować oczywistą omyłkę pisarską zawartą w postanowieniu dowodowym z dnia 13.06.2015 r. poprzez zastąpienie zwrotu „od dnia 1.04.2001 r.” zwrotem „od dnia 1.07.2001 r.”, oddalił wnioski dowodowe pozwanego o przesłuchanie świadka wskazanego w piśmie z 21 sierpnia 2015 r. oraz dopuścił dowód z uzupełniającego przesłuchania biegłego na okoliczności jak wskazane w postanowieniu z dnia 24 marca 2015 r. Biegły podtrzymał swoje stanowisko zawarte w pisemnej opinii w całości w przedstawionej na rozprawie apelacyjnej w dniu 16 września 2015 r. ustnej opinii uzupełniającej (k.620).

Przed zamknięciem rozprawy pełnomocnicy podtrzymali dotychczasowe stanowiska procesowe. Żaden z pełnomocników nie złożył dodatkowych wniosków dowodowych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja podlegała uwzględnieniu, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były zasadne.

Nietrafny był zarzut naruszenia art. 225 k.c. przez niezastosowanie tego przepisu i jego niewłaściwą interpretację polegającą na przyjęciu, że pozwanego należy uznać za posiadacza w dobrej wierze aż do czasu wytoczenia przeciwko niemu powództwa o wydanie przedmiotowych nieruchomości. Sąd Apelacyjny w całości podziela i uznaje za własne rozważania prawne i ostateczną konkluzję Sądu Okręgowego w powyższej kwestii przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku tj., że pozwany pozostawał w dobrej wierze do chwili powzięcia przez niego wiedzy o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego tj. do chwili doręczenia mu odpisu pozwu w tej sprawie, a tym samym powodowi nie należy się wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy do tego momentu tj. do 8 listopada 2006 r. (data bezsporna między stronami). Z tą chwilą pozwany dowiedział się o tym, że powód jako właściciel kategorycznie zmienił swe dotychczasowe stanowisko w przedmiocie utrzymującej się wiele lat praktyki korzystania z nieruchomości przez pozwanego, przejawiającej się w akceptowaniu korzystania przez pozwanego z tej nieruchomości bez konieczności uiszczania jakichkolwiek opłat z tego tytułu. Był to moment, z którym pozwany jako posiadacz powziął informację, która - racjonalnie oceniona - powinna skłonić go do refleksji, że jednak jego posiadanie jest nie tylko niezgodne ze stanem prawnym, ale także z wolą właściciela i powinien w związku z tym liczyć się z możliwymi żądaniami finansowymi z tego tytułu (por. wyrok SN z 2011-08-11, sygn. akt I CSK 642/10, LEX nr 960517).

Bez znaczenia dla tej oceny jest zatem podnoszone w apelacji to, że pozwany powinien mieć świadomość tego, że nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Istotne bowiem jest to, że z materiału dowodowego wynika, że pozwany mając nawet świadomość tego, że tym właścicielem nie jest, mógł pozostawać do momentu wystąpienia przez powoda o zwrot nieruchomości w uzasadnionym przekonaniu, że ma prawo do posiadania spornej nieruchomości bez konieczności uiszczania z tego tytułu opłat na rzecz strony powodowej. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2010-03-17, sygn. akt II CSK 439/09, LEX nr 738477, w którym wskazał, że „...oceny istnienia bądź braku dobrej wiary posiadacza służebności nie można odnosić tylko do wiedzy o tym, że nieruchomość stanowi cudzą własność, lecz również do tego, czy ingerowanie w tę cudzą własność w zakresie odpowiadającym służebności nastąpiło i pozostawało w takich okolicznościach, które usprawiedliwiają przekonanie, że posiadanie to cudzego prawa nie narusza.” Zaznaczenia wymaga także, że Sąd Apelacyjny nie był związany stanowiskiem wyrażonym w uzasadnieniu wyroku nakazującym wydanie nieruchomości powodowi przez pozwanego, a tym samym także zarzut naruszenia art. 365 par. 1 k.p.c. i art. 366 k.p.c. nie był zasadny.

Trafny był natomiast zarzut naruszenia art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy dochodzenie przez powoda, jako właściciela nieruchomości, od pozwanego, jako jej posiadacza, wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres czasu, w którym można było pozwanego uznać za posiadacza w złej wierze jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowi nadużycie prawa skutkujące oddaleniem powództwa w całości.

Art. 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Na wstępie rozważań w tej kwestii należy wskazać, że ugruntowane są zasady rządzące stosowaniem ww. przepisu. Podstawowa zasada, jaka wyłania się z orzecznictwa i doktryny to nakaz powściągliwego i ostrożnego wykorzystywania art. 5 k.c. Jak podkreśla Sąd Najwyższy istotą stosowania prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Sąd nie powinien w szczególności kierować się z góry założonymi schematami, zwłaszcza związanym z charakterem podmiotów, których zachowanie poddane jest ocenie. Ponadto orzeczenie musi opierać się na wszechstronnym uwzględnieniu okoliczności konkretnego wypadku, a podstawą wniosku o wystąpieniu nadużycia prawa musi być przede wszystkim analiza zachowania uprawnionego. W ramach postulatu wnikliwej oceny okoliczności sprawy należy uwzględniać także tzw. „zasadę czystych rąk”. Sąd zawsze powinien rozważyć, czy i w jakim zakresie zachowanie pozwanego „usprawiedliwia” postawę powoda, czy zmniejsza ładunek krytycznej oceny tej postawy, co oznacza, że rozstrzygnięcie musi stanowić efekt wyważenia oceny zachowania obu podmiotów (por. System Prawa Prywatnego, pod red. Maraka Safjana, C.H. Beck, Warszawa 2007, str. 818-819 oraz przykładowo wyr. SN z 22.11.1994 r., II CRN 127/94 niepubl, wyrok SN z 28.11.1967, I PR 415/67, OSP 1968, Nr 10, poz. 210, uchw. SN z 25.04.1974 r., III CZP 17/74, OSN 1975, Nr 1 poz. 5). Ponadto stosowanie przez sąd w konkretnej sprawie art. 5 k.c. jest z założenia dopuszczalne tylko wyjątkowo i musi mieć szczególne uzasadnienie w powszechnie uznawanym systemie wartości, w zasadach słuszności. Oddalenie bowiem powództwa na tej podstawie oznacza zawsze zaakceptowanie przez sąd sytuacji, gdy stan faktyczny w sprawie nie odpowiada stanowi prawnemu (por. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 19 marca 2014 r., I CSK 297/13, LEX nr 1526581). Norma ta ma zatem charakter wyjątkowy i można ją stosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby (por. wyrok Sądu Apel. w Krakowie z 2015.03.27, I ACa 84/15, LEX nr 1682876). Kolejna utrwalona przy stosowaniu art. 5 k.c. zasada to to, że jeżeli strona wykonywała uprawnienie przysługujące jej na podstawie obowiązującego przepisu lub wynikające z umowy, sąd w punkcie wyjścia musi przyjąć, że jej zachowanie odpowiada kryteriom z art. 5 k.c. i w tym sensie można mówić o obowiązywaniu w prawie polskim domniemania korzystania z prawa w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego (por. K. Pietrzykowski, Komentarz do Kodeksu cywilnego 2002 r., tom I, s. 41, S. Dmowski, Komentarz do Kodeksu cywilnego z 1998 r., Ks. I, tom I, s. 20 i 22, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 16.04.2014 r., I ACa 1363/13, LEX nr 1458943). Wynika stąd powszechnie akceptowany wniosek, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających tezę o nadużyciu spoczywa na tej stronie, która domaga się zastosowania przez sąd art. 5 k.c. Na tej stronie ciąży zatem wykazanie faktów, z których można wnosić o naruszeniu przez przeciwnika reguł wskazanych w art. 5 k.c. Wreszcie powołanie się na art. 5 k.c., który ogranicza tylko wykonywanie prawa nie może prowadzić do jego zupełnego unicestwienia.

Odnosząc powyższe rozważania do przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że bezspornym w niej było, że powód jest właścicielem spornej nieruchomości położonej w P.. Zgodnie zaś z art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. Prawo własności nie jest oczywiście prawem absolutnym, gdyż na podstawie ustaw, zgodnie z art. 64 Konstytucji RP może ono doznać w określonych ustawowo przypadkach ograniczeń treści i wykonywania. Jednakże jest ono najszerszym prawem rzeczowym o charakterze bezwzględnym i w związku z tym ograniczenie praw właściciela w oparciu o art. 5 k.c. może nastąpić zdaniem Sądu Apelacyjnego zupełnie wyjątkowo.

W ocenie Sądu II instancji powód jako właściciel ma prawo żądać wynagrodzenia za korzystanie ze swojej nieruchomości za okres od 8 listopada 2006 r. do 19 kwietnia 2011 r., zwłaszcza w sytuacji, gdy nie tylko po wytoczeniu procesu o jej zwrot nie miał możliwości dysponowania nią, ale stan ten trwał dalej także po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji z dnia 4 grudnia 2008 r., w którym Sąd ten nakazał wydanie powodowi nieruchomości, ale także po wydaniu wyroku przez Sąd II instancji z dnia 2 lutego 2010 r., którym oddalona została apelacja pozwanego. Niespornym jest bowiem, że nieruchomość została wydana przez pozwanego powodowemu właścicielowi dopiero ponad rok i dwa miesiące od prawomocnego zakończenia powyższego procesu o wydanie nieruchomości tj. w dniu 19 kwietnia 2011 r. zgodnie z protokołem przekazania nieruchomości z tej daty (niniejszy pozew o zapłatę został wniesiony już po wydaniu nieruchomości tj. w dniu 30 czerwca 2011 r. (k. koperta k. 58), po uprzednim wystosowaniu do pozwanego przedsądowego wezwania do zapłaty). Zgodnie z orzecznictwem norma art. 5 k.c., mająca charakter wyjątkowy, może być stosowana w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby (por. wyrok Sądu Apel. w Łodzi z 2014.12.30, I ACa 931/14, LEX nr 1659106). Strona pozwana mogła wydać sporną nieruchomość po wtoczeniu powództwa o jej wydanie i tym samym uchronić się przed ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi za dalszy okres. Nie czyniąc tego wzięła na siebie dobrowolnie ryzyko ewentualnych konsekwencji finansowych z tego tytułu. Oddaleniu powództwa w oparciu o klauzulę generalną z art. 5 k.c. za ww. okres sprzeciwia się zatem także fakt zaniedbania przez pozwanego zabezpieczania swoich interesów poprzez skorzystanie z możliwości wcześniejszego zwrotu nieruchomości, tak aby nie narażać się na obowiązek ponoszenia kosztów bezumownego z niej korzystania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wszystkie okoliczności powołane przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zawarte na stronach 11-14 (k. 455-458 akt) na poparcie zasadności oddalenia powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w oparciu o art. 5 k.c. byłyby uzasadnione i w zdecydowanej większości jak najbardziej trafne, gdyby dotyczyły żądania wynagrodzenia za okres od 1 lipca 2001 r. do dnia doręczenia pozwu o wydanie nieruchomości tj. do listopada 2006 r. i przy jednoczesnym uznaniu, że także w tym czasie pozwany pozostawał w złej wierze. Wówczas powództwo o zapłatę wynagrodzenia za ten okres czasu powinno zostać oddalone w oparciu o art. 5 k.c. z powodów wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Jednakże ta argumentacja nie może mieć zastosowania do oddalenia powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 8 listopada 2006 r. do dnia 19 kwietnia 2011 r. W tym bowiem okresie stanowisko powoda jako właściciela nieruchomości było jednoznacznie określone. Powód nie podejmował w tym czasie działań wewnętrznie sprzecznych, które mogłyby wywołać wątpliwości pozwanego. Sąd od tego momentu pozwany miał, a jeśli nie to powinien był mieć, świadomość nie tylko tego, że nie przysługuje mu prawo własności do spornych nieruchomości, ale także mieć świadomość co do tego, że jego tytuł do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie jest nie tylko niezgodny z prawem, ale także co najistotniejsze niezgodny z wolą właściciela. Zaszłości sprzed wielu lat nie mogły mieć zatem takiego wpływu na żądanie powoda za ww. okres jak to ocenił Sąd Okręgowy. Słusznie podnosi w apelacji skarżący, że pozwany, a za nim Sąd I instancji, mimo ustalenia, że ww. Fundusz Socjalny nie ma podmiotowości prawnej i nie może być uznany za stronę w niniejszym postępowaniu, bezpodstawnie utożsamia sytuację faktyczną i prawną pozwanego Związku Zawodowego (...) z sytuacją ww. Funduszu Socjalnego. Nie bez znaczenia dla nieuwzględnienia zarzutu nadużycia prawa podmiotowego przez powoda jest także to, że w przedsądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 22 czerwca 2011r. (k. 56), w którym powód domagał się zapłaty kwoty 220.000 zł powód wskazywał, że będzie żądał wynagrodzenia za dalszy okres korzystania z nieruchomości, ale nie wyklucza możliwości ugodowego określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowych nieruchomości za cały okres tj. od dnia 1 lipca 2001 r. do kwietnia 2011 r. Także w apelacji powód ograniczył swoje roszczenie do kwoty 100.000 zł, wskazując, że choć uważa, że służy mu roszczenie o znacznie większą kwotę z tego tytułu, to jednak bierze pod uwagę także sytuację ekonomiczną pozwanego. Trzeba też wskazać, że mimo powyższego ograniczenia roszczenia w postępowaniu apelacyjnym powód na rozprawie apelacyjnej wyrażał wolę ugodowego zakończenia sporu, co wskazuje, że gotów był w dalszym ciągu na jakieś ustępstwa, której to propozycji pozwany nie przyjął, mało tego nawet nie podjął próby negocjacji. Należy również zaznaczyć, że w toku procesu pozwany nie podnosił na poparcie zarzutu nadużycia prawa jakichkolwiek okoliczności faktycznych związanych z własną sytuacją finansową. Natomiast dochodzenie przez powoda wynagrodzenia za korzystanie z

będącego pod ochroną konstytucyjną prawa własności nie sposób uznać za nadużycie prawa podmiotowego, nawet uwzględniając czynione przez pozwanego starania zmierzające do zachowania substancji obiektu znajdującego się na nieruchomości, płacenie wszelkich podatków i ponoszenie kosztów utrzymania nieruchomości. Jeżeli bowiem w związku z tymi działaniami poniósł on nakłady, to ich rozliczenie mogło ewentualnie nastąpić w odrębnym postępowaniu. Co więcej wywody Sądu Okręgowego w tym zakresie budzą uzasadnione wątpliwości co do zgodności z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP). Klauzula z art. 5 k.c. nie zawiera bowiem ogólnej normy kompetencyjnej upoważniającej sędziego do dokonywania korekty obowiązujących przepisów prawa w każdym wypadku, gdy uzna on rezultat stosowania tych przepisów za niesłuszny, niesprawiedliwy (zob. również wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99). Nie można także pominąć faktu, że pozwanym w sprawie nie jest nieudolna osoba fizyczna, tylko podmiot mający osobowość prawną, dysponujący wyspecjalizowaną kadrą i możliwością skorzystania z obsługi prawnej, prowadzący także działalność gospodarczą, czego dowodzi także wpis pozwanego nie tylko do Rejestru Stowarzyszeń (...), Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, ale także wpis do Rejestru Przedsiębiorców w KRS, co wynika z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego - Numer KRS (...) dostępnej na stronach Internetowych. Nie było tym samym podstaw do przyznania pozwanemu statusu słabszego partnera spornego stosunku i tym samym preferencji przy ocenie czy wystąpienie przez powoda z żądaniem zapłaty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Trzeba także podnieść, że zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, jakąkolwiek szkodę, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść, czy efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia jest zatem niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.

Stąd zdaniem Sądu II instancji nie zaszyły w sprawie okoliczności rażące lub nieakceptowane w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości pozwalające na uznanie, że żądanie ostatecznie kwoty 100.000 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres pozostawania przez pozwanego w złej wierze tj. za okres od 8 listopada 2006 r. do 19 kwietnia 2011 r, skoro czynsz na lata 2007-2011 r, został wyliczony przez biegłego (por. tabela str. 23 opinii, k. 581 akt) łącznie na kwotę 240.924 zł (bez uwzględnienia czynszu za listopad i grudzień 2006 r.), czyli w przeszło dwa razy większej wysokości niż ostateczne żądanie pozwu, stanowiło nadużycie prawa, o jakim mowa w art. 5 k.c. i jako takie zasługiwałoby tylko z tego względu na oddalenie za ww. okres ostatecznie (por. wyroki Sądu Apel. w Warszawie z 2015.03.05, VI ACa 750/14, LEX nr 1712700 i z 2013.11.29, I ACa 927/12, LEX nr 1416425, wyroki Sądu Apel. w Łodzi z 2014.01.14, I ACa 861/13, LEX nr 1428182 i z 2014-.01.09., I ACa 944/13 LEX nr 1425482).

W kodeksie cywilnym brak jest ustawowej definicji dobrej wiary. Powszechnie jednak przyjmuje się, że dobra wiara w znaczeniu subiektywnym oznacza błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie, o istnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest więc ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa. O dobrej lub złej wierze decydują konkretne okoliczności danej sprawy i w świetle tych okoliczności należy badać stan świadomości konkretnego posiadacza, a tym również wypełnienie obowiązku dołożenia należytej staranności. Jak wskazuje się w orzecznictwie, dobrą wiarę posiadacza wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. Zła wiara wiąże się bowiem z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione -

powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10). Powyższy pogląd wynika przede wszystkim z tego, że relacje i stosunki własnościowe obu stron procesu były niezwykle skomplikowane, ulegały zmianom, co wynikało z ustrojowych uwarunkowań i przekształceń na przestrzeni lat. Trzeba też wskazać, że ustawodawca przyjmuje domniemanie dobrej wiary, a zatem właściciel nieruchomości obowiązany jest wykazać złą wiarę jej posiadacza, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary (pr. Wyrok Sądu Apel. w Łodzi z 2012-1-06, I Acz 774/12, LEX 1280463). Stąd Sąd II instancji uznaje za własne rozważania Sądu Okręgowego przemawiające za przyjęciem posiadania przez pozwanego spornej nieruchomości w dobrej wierze do czasu doręczenia mu odpisu pozwu o wydanie nieruchomości. Powyższe skutkuje przyjęciem, że za okres od 8 listopada 2006 r. do 19 kwietnia 2011 r. powód mógł skutecznie domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Powyższe skutkowało koniecznością ustalenia wysokości należnego z tego tytułu wynagrodzenia. Jak przyjmuje się w orzecznictwie wynagrodzenie to powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych okolicznościach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za wynajęcie albo wydzierżawienie nieruchomości podobnego rodzaju, według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75 oraz z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00). W świetle powyższego należało przyjąć, że pominięcie dowodu z opinii biegłego i oddalenie powództwa w całości, mimo prawidłowego ustalenia, że pozwany przez pewien okres czasu posiadał sporną nieruchomość w złej wierze było niezasadne w świetle treści art. 227 k.p.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c.

Z tego względu Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność. W oparciu o opinię z dnia 16 maja 2015 r., uzupełnioną ustną opinią, Sąd Apelacyjny ustalił, iż czynsz dzierżawny, jaki można było uzyskać z tytułu dzierżawy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), składającej się z trzech działek określonych szczegółowo w pozwie w okresie od sierpnia 2006 r. do kwietnia 2011 r. wynosiłby przy miesięcznej stawce czynszu wynikającej z opinii biegłego (tabela k. 581) ok. 240.000 zł.

W opinii uzupełniającej, odnosząc się do zastrzeżeń powoda, biegły wskazał, iż nie opierał się na powołanych przez niego w treści opinii stawkach czynszu dzierżawnego dotyczących nieruchomości na morzem, że wskazał je dla innego celu. Ponadto wyjaśnił, że z doświadczenia zawodowego wiadomo mu, że stawki czynszu, jakie ostatecznie przyjął, nie są zawyżone, gdyż są zbliżone nawet do stawek obowiązujących w najmie domów mieszkalnych na dużych nieruchomościach w okolicy sporej nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia z dnia 16 maja 2015 r. została wykonana w sposób rzetelny i fachowy, jest wyczerpująca i należycie uzasadniona. Zawiera wszelkie niezbędne elementy takie jak sprawozdanie z dokonanych czynności i spostrzeżeń, kategoryczną odpowiedź na postawione biegłemu pytania, wnioski oraz uzasadnienie pozwalające na sprawdzenie przez sąd logicznego toku rozumowania biegłego. Natomiast jej uzasadnienie w połączeniu z ustnymi wyjaśnieniami biegłego jest sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały także dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych, do czego zobowiązuje przepis art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 § 1 k.p.c.

Z tych względów Sąd Apelacyjny przyjął, że opinia z dnia 16 maja 2015 r. stanowi miarodajny dowód dla poczynienia ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie, na podstawie art. 217 § 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka zgłoszony w postępowaniu apelacyjnym jako spóźniony na podstawie art. 381 k.p.c. Umowa na okoliczność pozorności której miał ten świadek zeznawać (k. 259) była dokumentem powołanym przez pozwanego w toku postępowania przed Sądem I instancji i jej ewentualna pozorność mogła być dowiedziona przed tym Sądem. W żaden sposób nie można też przyjąć, że fakt, iż biegły powołał się na ten dowód w swojej opinii, powoduje to, że dopiero w postępowaniu apelacyjnym powstała potrzeba wykazania tego, że umowa ta była pozorna.

Trzeba również wskazać, że choć pozwany miał zastrzeżenia do opinii to nie wniósł o jej pisemne uzupełnienie czy o powołanie nowego biegłego, a Sąd nie miał obowiązku działania w tym zakresie z urzędu, w szczególności, że strony

były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników i ugruntowany jest pogląd w doktrynie i orzecznictwie, że Sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowodu z opinii kolejnego biegłego, tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (por. wyrok SN z 2014-05-21, sygn.. akt II CSK 441/13, LEX nr 1504552).

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że ugruntowany jest także w orzecznictwie pogląd, z którego wynika, że w sprawach o roszczenia przewidziane w art. 224 i 225 k.c. może mieć zastosowanie art. 322 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 2012.07.04, I CSK 669/11, OSNC 2013/3/38,LEX nr 1218540 i w wyroku z 2006.01.06, sygn. akt V CSK 192/06 , LEX 327963). Wynika to z tego, że natura przewidzianego w art. 224 i 225 k.c. tzw. roszczenia uzupełniającego o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości jest przybliżona do roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. Gdyby hipotetycznie założyć, że w kodeksie cywilnym nie byłoby powyższych przepisów, to przecież właściciel nieruchomości mógłby z powodzeniem powoływać się względem posiadacza nieruchomości na roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Stąd w okolicznościach jak w niniejszej sprawie, gdy utrudnione było znalezienie podobnych nieruchomości w okolicach P. do porównania czynszu dzierżawnego możliwe byłoby zasądzenie dochodzonej kwoty w oparciu o art. 322 k.p.c., tym bardziej, w sytuacji, gdy pozwany w odpowiedzi na pozew wskazywał (k. 84), że czynsz za podobne nieruchomości kształtował się w granicach 2.000 zł miesięcznie, co przy przyjęciu nawet takiej kwoty za 56 miesięcy (tj. za okres od sierpnia 2006 r. do marca 2011) dałoby kwotę 112.000 zł (56 miesięcy x 2000 zł). Ponadto w następnym piśmie procesowym z dnia 23 listopada 2011r. (k. 258) twierdził, że czynsz ten w następnych latach był jeszcze większy tj., że kształtował się na poziomie 3.500 zł miesięcznie.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uznał, że spełnione zostały zatem wszystkie przesłanki warunkujące możliwość dochodzenia przez powoda od pozwanego wynagrodzenia w kwocie 100.000 zł na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. Taką też kwotę należało na jego rzecz zasądzić wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., oddalając, na zasadzie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. a contrario, powództwo w pozostałej części, jako niezasadne.

Sąd Apelacyjny w całości podziela także pogląd Sądu Okręgowego odnośnie braku zdolności sądowej Funduszu i braku jego legitymacji biernej w przedmiotowym procesie. Wbrew twierdzeniom pozwanego Fundusz (...) nie mógł być zaliczony do podmiotów posiadających zdolność sądową. Nie ulega wątpliwości, że żaden z przepisów prawa nie przyznał tej jednostce organizacyjnej zdolności do nabywania praw i zaciągania zobowiązań. Nie posiada on w szczególności cechy koniecznej do uznania go za organizację społeczną posiadającą zdolność sądową, o jakiej mowa w art. 64 par. 2 k.p.c., a mianowicie autonomii w podejmowaniu decyzji co do działania w obrocie prawnym. Już z samego z samego protokołu w sprawie powołania do życia Funduszu Socjalnego (k. 95) wynika, że Fundusz został powołany jako jednostka organizacyjna (...) i tylko część uchwał mogła być podejmowana przez organy Funduszu bez zgody (...), a ogólna działalność funduszu poddana była nadzorowi Prezydium (...), Prezydium Ogólnopolskiej Grupy (...)oraz Centralnemu Zarządowi (...). Tego typu podległość organizacyjna wprost wynika z uchwały Rady Ministrów z dnia 20 stycznia 1950 r. w sprawie wyodrębnienia środków finansowych na Fundusz Socjalny (punkt II i VII uchwały k. 98). Także z Regulaminu Funduszu (k. 99) nie wynika, aby jednostka ta, pomimo ukonstytuowania jej organów, miała jakiegokolwiek kompetencje do podejmowania decyzji w kwestii funkcjonowania w obrocie prawnym w relacji z podmiotami zewnętrznymi, czy też kompetencje do nabywania na swoją rzecz praw i zaciągania zobowiązań. Ostatecznie również Fundusz Socjalny w okresie swojego istnienia był przejmowany mocą odgórnych decyzji przez kolejne podmioty jako ich jednostka organizacyjna. Nie funkcjonował nigdy jako samodzielny podmiot w obrocie prawnym i nie nabył również na swoją rzecz spornej nieruchomości w P.. Powyższe okoliczności przesądzają, że Fundusz (...) jest jednostką organizacyjną pozwanego, jemu podległą, a zatem nie posiadającą zdolności sądowej, ani tym bardziej legitymacji procesowej w niniejszej sprawie (tak też Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 23.04.2013 r., sygn. akt VI Acz 1038/12).

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Częściowa zmiana rozstrzygnięcia o powództwie skutkowałą również zmianą rozstrzygnięcia o kosztach procesu przed sądem pierwszej instancji - zgodnie z zasadą akcesoryjności kosztów procesu.

Pozwany przed Sądem I instancji poniósł następujące koszty: koszty zastępstwa prawnego adwokata 7.200 zł stosownie do w.p.s. w wysokości 400.000 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł (k. 87), wydatek na koszty świadka 217,30 zł zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego z 30 marca 2012 r. (k. 324, wpłata k. 329 verte), co daje łącznie 7434,30 zł.

Koszty powoda to 8.900 zł i 11.000 zł tytułem dwóch opłat od pozwu (k. 1 verte i k.), opłata od pełnomocnictwa 17 zł, koszty zastępstwa prawnego 7200 zł, co daje łącznie kwotę co daje łącznie kwotę 27.117 zł.

Suma kosztów obu stron to kwota 34.551,30 zł. Powód wygrał ostatecznie w postępowaniu przed Sądem Okręgowym sprawę w 25% (dochoził 400.000 zł, a ostatecznie została zasądzona kwota 100.000 zł), czyli obciąża go 75% sumy kosztów obu stron - czyli 25.913,50 zł. Skoro pozwany poniósł koszty w wysokości 27.117 zł, to powinien zwrócić powodowi nieobciążając powoda różnicę 1.203,50 zł jako zwrot kosztów za I instancję. Taka też kwota została zasądzona od pozwanego na rzecz powoda w punkcie I ppkt 2 wyroku tytułem zwrotu kosztów procesu za I instancje na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Również o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Stronie powodowej należał się zwrot od pozwanego całości poniesionych kosztów jako przegrywającego spór przed Sądem II instancji w 100% w postaci: opłaty od apelacji (kwota 5000 zł dowód uiszczenia k. 464 verte), kosztów opinii biegłego (kwota 1000 zł wypłacona biegłemu zgodnie z postanowieniem Sądu Apelacyjnego z dnia 28 maja 2015 r. (k. 588) z zaliczki wpłaconej przez powoda i zaksięgowanej pod poz. (...) oraz wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według stawki minimalnej ustalonej od wartości przedmiotu zaskarżenia w wysokości 100.000 zł (kwota 2.700 zł) zgodnie z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Dz.U.2013.461 j.t. ze zm.), co łącznie dało kwotę 8.700 zł zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda w punkcie II wyroku.

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 113 ust. 1 pkt 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych postanowił nie obciążać pozwanego pozostałymi kosztami opinii biegłego w kwocie 1005,69 zł w punkcie III wyroku z uwagi na zbyt szeroko zakrojoną tezę dowodową jeśli chodzi o okres czasu, jaki miał być przedmiotem badania biegłego. Ostatecznie Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że w sytuacji uznania, że pozwany pozostawał do dnia doręczenia mu pozwu o wydanie nieruchomości w dobrej wierze, to nie powinny go w całości obciążać koszty opinii jako przegrywającego spór w postępowaniu apelacyjnym, bowiem obejmowała ona swym zakresem także badanie biegłego za ostatecznie nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy okres od dnia 1.07.2001 r. do dnia doręczenia pozwanemu pozwu o wydanie nieruchomości tj. do listopada 2006 r.