

Sygn. akt I ACa 107/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński (spr.)

Sędziowie: SA Zbigniew Cendrowski

SA Roman Dżiczek

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Rudnik

po rozpoznaniu w dniu 16 sierpnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa R. Z.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 września 2011 r., sygn. akt XXIV C 1166/08

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i trzecim w ten sposób, że w miejsce kwoty 1.349.025 zł (jeden milion trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy dwadzieścia pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 960.498,63 zł (dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt trzy grosze) zł od dnia 25 lutego 1997 r. do dnia zapłaty i od kwoty 388.528,37 zł (trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych trzydzieści siedem groszy) od dnia 11 marca 2009 r. do dnia zapłaty zasądza od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz R. Z. kwotę 352.475,89 zł (trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 marca 2009 r. do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe od kwoty 618.871,63 zł (sześćset osiemnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt trzy grosze) od dnia 6 marca 1997 r. do dnia 31 marca 2010 r. i od kwoty 345.050,48 zł (trzysta czterdzieści pięć tysięcy pięćdziesiąt złotych czterdzieści osiem groszy) od dnia 19 marca 2009 r. do dnia 31 marca 2010 r., oddalając powództwo w zakresie kwoty 996.549,11 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć złotych jedenaście groszy) oraz dalej idących odsetek, a także znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;***
- 2. dodaje w zaskarżonym wyroku punkt czwarty o treści: nakazuje ściągnąć z zasądzonego na rzecz R. Z. w punkcie pierwszym niniejszego wyroku roszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 42.250,65 zł (czterdzieści dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem połowy wpisu od pozwu;***

3. *dodaje w zaskarżonym wyroku punkt piąty o treści: nakazuje pobrać od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 42.250,65 zł (czterdzieści dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem połowy wpisu od pozwu;*
4. *oddała apelację w pozostałej części;*
5. *zasądza od R. Z. na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 52.506 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.*

I ACa 107/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 października 1996 r. R. Z. wniósł o nakazanie (...) Zakładom (...) z siedzibą w W., aby wydały powodowi działkę gruntu o powierzchni 1765 m2 wraz z czterema budynkami, położoną w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...), która to nieruchomość stanowi własność powoda. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 960.498,63 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 1 listopada 1992 r. do dnia 30 września 1996 r. oraz kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 marca 1997 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

W okresie od dnia 4 czerwca 1998 r. do dnia 22 maja 2007 r. postępowanie w przedmiotowej sprawie było zawieszane do czasu rozstrzygnięcia sprawy I C 2182/96 toczącej się przed Sądem Wojewódzkim w Warszawie.

W piśmie z dnia 11 lipca 2007 r. pozwany podniósł zarzut zatrzymania. Podał, że w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, wykonywaną m.in. na spornej nieruchomości, dokonana została jej zabudowa, jak również dokonano modernizacji znajdującego się na gruncie budynku. Na przedmiotowym gruncie powstało także szereg urządzeń zapewniających normalne funkcjonowanie przedsiębiorstwa oraz ciągłość prowadzonej przez niego produkcji. Oznaczało to, że w przypadku zwrotu nieruchomości będącej wcześniej w zarządzie pozwanego i w sposób trwały związanej z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa, powstanie konieczność przeniesienia tych urządzeń, co z kolei wymagać będzie poniesienia określonych kosztów. Pozwany wskazał, że będzie też musiał ponieść koszty odtworzenia infrastruktury technicznej w nowym miejscu. Ponieważ dokonane przez stronę pozwaną naniesienia stanowiły nakłady na grunt powoda, to z chwilą realizacji roszczenia windykacyjnego powstała podstawa prawna do zastosowania przez pozwanego prawa zatrzymania.

Na rozprawie w dniu 14 lutego 2011 r. strona powodowa, wskazując na wydanie przez pozwanego spornej nieruchomości we wrześniu 2010 r., cofnęła powództwo w części dotyczącej wydania nieruchomości, zrzekając się roszczenia w tym zakresie.

Postanowieniem z dnia 14 lutego 2011 r Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie w części dotyczącej powództwa o wydanie nieruchomości.

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, powód wniósł o zasądzenie kwoty 1.349.025 zł stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą 1.658.025 zł z tytułu wynagrodzenia należnego powodowi za korzystanie z nieruchomości przez pozwanego obliczonego według opinii uzupełniającej biegłego

sądowego M. S. a kwotą 309.000 zł, tj. wartością nakładów wyliczoną przez rzeczoznawcę A. G. i uznaną przez powoda.

Pozwany wniósł ostatecznie o oddalenie powództwa w części dotyczącej żądania zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 1992 r. do 27 września 1993 r., oddalenie powództwa w części dotyczącej zapłaty odsetek za okres poprzedzający wytoczenie powództwa i doręczenie pozwu pozwanemu, ograniczenie prawa powoda dotyczącego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez zobowiązanie go do wykonania zapłaty wzajemnej na rzecz pozwanego w łącznej kwocie 1.862.271,72 zł, odpowiadającej nakładom poniesionym na grunt w kwocie 930.954 zł wraz ze związanymi z tymi nakładami opłatami z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 451.593,72 zł oraz kosztami przeniesienia zakładu w kwocie 479.724,00 zł.

Wyrokiem z dnia 8 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz R. Z. kwotę 1.349.025 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 960.498,63 zł od dnia 25 lutego 1997 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 388.528,37 zł od dnia 11 marca 2009 r. do dnia zapłaty (punkt 1), oddalił powództwo w pozostałej części (punkt 2) oraz ustalił, że koszty procesu w sprawie ponosi pozwany (punkt 3).

Sąd pierwszej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

Właścicielem spornej nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś jej posiadaczem do września 2010 r. był pozwany.

Przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. zostało założone w 1951 r., a w listopadzie 1991 r. zostało wpisane do rejestru przedsiębiorstw państwowych. W dniu 16 grudnia 2008 r. dokonana została komercjalizacja pozwanego przedsiębiorstwa państwowego w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa działającą pod firmą (...) Spółka Akcyjna.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębem 1-03-06 o powierzchni 1765 m², położonej w W. przy ul. (...) oraz właścicielem znajdujących się na niej budynków: nr (...) - technicznego, nr 2 - biurowo-socjalnego, nr 3 - produkcyjnego i nr 4 - technicznego, od dnia 30 października 1992 r., tj. od daty zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jest powód R. Z..

Sporna nieruchomość znajduje się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...). W 1948 r. prawo własności do przedmiotowej nieruchomości nabył dziadek powoda, który otrzymał promesę prawa własności czasowej do tego gruntu. Warunkiem przyznania ww. prawa było wzniesienie na przedmiotowym gruncie w terminie do dnia 31 grudnia 1950 r. budowli i urządzeń zgodnie z opracowanym planem zagospodarowania przestrzennego. Na gruncie tym M. J. wybudował budynek biurowo-mieszkalny (X), przybudówkę (XL), gotowalnię oleju, która w trakcie rozbudowy zakładów została w późniejszym okresie czasu rozebrana. Nieruchomość została ogrodzona, grunt utwardzony. Pomimo dokonania zabudowy, w 1952 r. Prezydium Rady Narodowej(...) W. unieważniło promesę podnosząc, iż nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego, a następnie odmówiło M. J. prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu. W 1952 r. grunt wraz dwoma istniejącymi zabudowaniami został przekazany w zarząd i użytkowanie utworzonemu przedsiębiorstwu państwowemu (...).

Decyzją z dnia 27 stycznia 1992 r., utrzymaną w mocy wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 czerwca 1992 r. w sprawie o sygn. akt IV SA 637/92, Minister

Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa uznał nieważność decyzji z dnia 10 stycznia 1952 r. w części orzekającej o przekazaniu rzeczonyj nieruchomości w zarząd (...) Zakładom (...).

Spadek po M. J. nabyła w całości jego żona Z. J., zaś spadek po Z. J. nabył w całości powód R. Z..

Powód nabył prawo wieczystego użytkowania powyższej nieruchomości na podstawie decyzji Burmistrza D.-Gminy W. M. nr 250/91 z dnia 18 października 1991 r. i zawartej na jej podstawie umowie z dnia 30 października 1992 r. W dniu 27 września 1993 r. prawo to zostało wpisane do księgi wieczystej na wniosek powoda złożony w dniu 20 listopada 1992 r. O treści decyzji Burmistrza D.-Gminy W. M. pozwany został powiadomiony.

Strona pozwana w okresie objętym niniejszym pozwem korzystała z przedmiotowej nieruchomości wraz ze znajdującymi się na niej budynkami bez tytułu prawnego.

Teren znajdujący się w użytkowaniu wieczystym powoda zabudowany jest czterema budynkami. Budynek nr XI, wybudowany w 1952 r., jest parterowy, murowany, niepodpiwniczony. Ściany zewnętrzne są murowane, warstwowe, wykonane zostały z cegły ceramicznej i gazobetonu. Dach stanowi płyta żelbetowa z ociepleniem płytami wiórowymi, pokryta papą na lepiku. W głównej części budynku znajduje się hala sprężarek, w dobudówce zaś pomieszczenia dla załogi i w.c. Powierzchnia zabudowy wynosi 269,9 m², kubatura 1157,9 m³, zaś powierzchnia użytkowa to 237,5 m². Budynek nr X, wybudowany w 1952 r., jest murowany, jednopiętrowy, podpiwniczony. Ściany zewnętrzne są murowane, od zewnątrz licowane cegłą cementowo-wapienną, nieotynkowane. Konstrukcję dachu stanowi więźba drewniana pokryta papą na lepiku; poddasze użytkowe dostępne o małej wysokości wewnętrznej, deskowanie do wymiany - ślady przenikania wilgoci; stropy typu DMS. Klatka schodowa w konstrukcji żelbetowej z posadzką ze zużytego lastrico, balustradą stalową z pochwytem drewnianym. Przedmiotowy budynek jest wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, c.o., elektryczną, oświetleniową oraz odgromową. Ogólny stan budynku jest mierny. Powierzchnia jego zabudowy to 177,9 m², kubatura 1988,4 m³, powierzchnia użytkowa 464,3 m². Budynek oznaczony jako L powstał w 1968 r. Jest on jednopiętrowy (częściowo dwupiętrowy), częściowo podpiwniczony, wykonany w konstrukcji żelbetowej. Ściany zewnętrzne w konstrukcji stalowej z wypełnieniem elementami osłonowymi, szklone szkłem przezroczystym. Dach stanowi płyta żelbetowa, pokryta papą na lepiku. Obiekt wyposażony jest w instalacje: c.o., elektryczną, oświetleniową oraz odgromową. Ogólny stan budynku jest mierny. Powierzchnia zabudowy wynosi 302,4 m², kubatura 3265,9 m³, powierzchnia użytkowa 574,5 m². Budynek oznaczony jako F jest parterowy, niepodpiwniczony, murowany, był - według stanu zagospodarowania na dzień 14 lutego 2008 r. - całkowicie zużyty funkcjonalnie i nadawał się wyłącznie do rozbiórki. Powierzchnia jego zabudowy to 59,3 m², kubatura 183,8 m³, powierzchnia użytkowa 52,8 m².

W okresie od 1 listopada 1992 r. do końca września 1996 r. przedmiotowa nieruchomość dysponowała 1308,45 m² potencjalnej powierzchni użytkowej budynków do wynajmu, z czego powierzchnia biurowa i usługowa zajmowała 465 m², zaś pozostała powierzchnia to powierzchnia produkcyjna lub pomocnicza, z której potencjalnie wynajmując można było jedynie powierzchnię w budynku L, tj. 574 m². Wysokość możliwego do uzyskania we wskazanym okresie wynagrodzenia z tytułu czynszu najmu ww. powierzchni biurowych, produkcyjnych i magazynowych wynosiła 1.658.025 zł.

W sprawie bezsporny był fakt, że R. Z. jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), zabudowanej czterema budynkami biurowo-przemysłowymi oraz fakt, że pozwany bez podstawy prawnej korzystał w okresie objętym pozwem z tej nieruchomości. W zakresie określenia przychodów jakie powód mógłby uzyskać oddając do odpłatnego korzystania

przedmiotową nieruchomość, Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego do spraw (...), która uznana została za dowód w pełni wiarygodny. Biegły oszacował wartość pożytków z najmu, możliwych do uzyskania za sporną nieruchomość w okresie od 1 listopada 1992 r. do końca września 1996 r., na kwotę 1.658.025 zł.

Opierając się na powyższym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji wskazał, że żądanie powoda - po jego ostatecznym sprecyzowaniu - objęło zasądzenie od pozwanego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowej, będącej w jego użytkowaniu wieczystym, za okres od dnia 1 listopada 1992 r. do dnia 30 września 1996 r. w wysokości wyliczonej przez biegłego M. S., tj. kwoty 1.658.025 zł pomniejszonej o kwotę 309.000 zł, która - zdaniem strony powodowej - odpowiadała wysokości nakładów na nieruchomość poniesionych przez stronę pozwaną. Ostatecznie R. Z. żądał zasądzenia kwoty 1.349.025 zł.

Zgodnie z art. 233 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W świetle dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych Sąd pierwszej instancji uznał, że (...) S.A. z siedzibą w W. (dalej jako (...)), nie dysponując zgodą powoda, niewątpliwie naruszyły uprawnienia powoda - wieczystego użytkownika do przedmiotowej nieruchomości. Naruszając prawo podmiotowe powoda pozwany wziął jednocześnie na siebie obowiązek rekompensaty za wkroczenie w sferę cudzych uprawnień. Rekompensata ta powinna odpowiadać korzyściom, jakie mógłby osiągnąć powód, gdyby pozwany zachował się zgodnie z prawem, np. zawarł z powodem umowę określającą warunki korzystania z nieruchomości, a w szczególności ustalającą należne wynagrodzenie.

Do oceny roszczeń właściciela (użytkownika wieczystego) o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z gruntu skierowanych przeciwko osobie korzystającej z tego gruntu stosuje się art. 224-225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., tj. przepisy regulujące relacje pomiędzy właścicielem rzeczy i posiadaczem, który z niej bezumownie korzystał. Znajdują one zastosowanie także do rozliczeń między użytkownikiem wieczystym i posiadaczem w złej wierze.

Nie ulegało wątpliwości, że pozwany był posiadaczem spornej nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu. Z datą komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego i przekształcenia go w spółkę akcyjną doszło do sukcesji uniwersalnej i wstąpienia przez spółkę we wszystkie stosunki prawne, których podmiotem było przedsiębiorstwo państwowe.

Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę.

Sąd pierwszej instancji nie miał wątpliwości, że pozwany był posiadaczem spornej nieruchomości w złej wierze, gdyż nie miał on żadnych podstaw, aby móc przypuszczać, że ma prawo do korzystania z tej nieruchomości. Pozwany był przy tym posiadaczem w złej wierze od samego początku okresu objętego żądaniem pozwu, tj. od listopada 1992 r. Skoro bowiem decyzją z dnia 27 stycznia 1992 r., utrzymaną w mocy wyrokiem NSA z dnia 25 czerwca 1992 r., Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa uznał nieważność decyzji z dnia 10 stycznia 1952 r. w części orzekającej o przekazaniu rzeczonyj nieruchomości w zarząd (...), zaś umową z dnia 30 października 1992 r. Skarb Państwa przekazał powodowi, jako następcy prawnemu byłego właściciela, w użytkowanie wieczyste działkę gruntu położoną w W. przy ul. (...) oraz przywrócił mu własność znajdujących się na tych działkach budynków, to pozwany był już wówczas w pełni świadom, że zajmuje przedmiotową nieruchomość bez żadnej podstawy prawnej. O wszystkich decyzjach dotyczących nieruchomości pozwany był powiadamiany.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji pozwanego, iż powód stał się użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości dopiero od daty dokonania wpisu w księdze wieczystej, tj. od dnia 27 września 1993 r. Strona pozwana błędnie powołała się na prawotwórczy charakter wpisu użytkownika wieczystego. Jakkolwiek art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje konstytutywny charakter wpisu prawa użytkownika wieczystego do księgi wieczystej, to jednak „nie wyłącza on (...) stosowania przepisu art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych w hipotece (t. jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), który w swej treści stanowi, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Wpis ma charakter konstytutywny ale działa z mocą ex tunc” (wyrok NSA w Warszawie z dnia 29 maja 2002 r., I SA 2683/00, Lex nr 82657).

Skoro zatem powodowi przysługiwało roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z pozostającej w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomości we wskazanym w pozwie okresie, to należało jeszcze ocenić, w jakiej wysokości wynagrodzenia za naruszenie jego praw może się od pozwanego domagać. Sąd pierwszej instancji wskazał, że przyjmuje się, iż za korzystanie z rzeczy należy się użytkownikowi wieczystemu, tak jak właścicielowi, wynagrodzenie w wysokości, w jakiej - w danych okolicznościach - mógłby je uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wydzierżawił, czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984/12/209 oraz wyrok z dnia 6 października 2006 r., V CSK 192/06, LEX nr 327963).

Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, że wysokość wynagrodzenia, jakie powód mógłby uzyskać za wynajem nieruchomości zabudowanej budynkami biurowo-produkcyjnymi została oszacowana przez biegłego M. S.. Biegły wyliczył, że powód mógłby uzyskać pożytki za sporną nieruchomość za wskazany okres w łącznej wysokości 1.658.025 zł. Biegły w sposób prawidłowy wyliczył pożytki jakie powód mógłby osiągnąć za wynajem nieruchomości z uwzględnieniem kosztów własnych, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości, jej przeznaczenie i położenie, stan znajdujących się na niej budynków. W tej sytuacji należało przyjąć, że należne powodowi wynagrodzenie wyniosło łącznie 1.658.025 zł. Na kwotę tę złożyło się wynagrodzenie: za dwa miesiące w 1992 r. w wysokości 98.870 zł, za rok 1993 w wysokości 466.576 zł, za rok 1994 w wysokości 401.351 zł, za rok 1995 w wysokości 407.005 zł oraz za dziewięć miesięcy w 1996 r. w wysokości 284.222 zł.

Sąd pierwszej instancji rozważył również jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miały poniesione przez pozwanego nakłady na sporną nieruchomość. Sąd uznał, że nakłady, które niewątpliwie zostały przez pozwanego poczynione, powinny zostać rozliczone jedynie w sytuacji, gdyby aktualny był w sprawie zarzut zatrzymania. Zarzut ten stał się jednak bezprzedmiotowy wobec wydania powodowi spornej nieruchomości.

Prawo zatrzymania może wygasnąć na skutek zrzeczenia się tego prawa przez retencjonistę, jak również z chwilą utraty przez niego faktycznego władztwa nad rzeczą. Skoro stronie pozwanej nie przysługiwało już prawo zatrzymania, to brak było jakichkolwiek podstaw, aby uwzględnić w wydanym rozstrzygnięciu poniesione przez (...) nakłady na nieruchomość. Pozwany pozbawił się możliwości skorzystania z prawa zatrzymania poprzez przekazanie spornej nieruchomości we władanie powodowi, a tym samym utracił możliwość dochodzenia w tym trybie zwrotu poniesionych nakładów. Ponieważ pozwany nie wytoczył w tym zakresie powództwa wzajemnego, to nie istniały żadne możliwości prawne uwzględnienia roszczeń (...) z tytułu poniesionych na sporną nieruchomość nakładów.

Skoro zatem nie zostało wytoczone powództwo wzajemne, jak również nie został skutecznie podniesiony zarzut potrącenia, a zarzut zatrzymania nieruchomości stał się bezprzedmiotowy wobec jej wydania powodowi, brak było podstaw do dokonania rozliczeń na rzecz strony pozwanej.

Jednocześnie, skoro sam powód uznał kwotę 309.000 zł z tytułu poniesionych przez pozwanego nakładów i o tę kwotę pomniejszył dochodzoną należność, to Sąd pierwszej instancji uznał się za związany taką decyzją strony powodowej ze względu na brzmienie art. 321 § 1 k.p.c. Mając to na względzie Sąd Okręgowy zasądził od (...) na rzecz R. Z. kwotę 1.349.025 zł.

Odnosząc się do zgłoszonego przez powoda żądania zapłaty odsetek ustawowych Sąd pierwszej instancji zauważył, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie ma charakteru okresowego, zatem staje się wymagalne po wezwaniu do zapłaty. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1957 r., II CR 202/56, OSN 1959/1/11, z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973/6/102, z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CZP 20/74, OSNCP 1974/12/208; z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981/9/171, z dnia 7 stycznia 1998 r., CZP 62/97, z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680 i z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707). Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada w opóźnienie jeżeli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne, także wówczas, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia. Termin wymagalności roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy określa się według zasad ustalonych w art. 455 k.c., zgodnie z którym, gdy termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony lub nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W niniejszej sprawie termin spełnienia świadczenia nie był oznaczony, a inne określenie tego terminu nie wynikało z właściwości zobowiązania. W tej sytuacji należało uznać, że zobowiązanie stało się wymagalne niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty. Sąd Okręgowy przyjął, iż jako wezwanie do zapłaty należało uznać datę doręczenia pozwu pełnomocnikowi pozwanego, co nastąpiło w dniu 24 lutego 1997 r., zatem od tego dnia pozwany pozostawał w zwłoce co do zapłaty pierwotnie dochodzonej przez powoda kwoty, tj. 960.498,63 zł. Co do pozostałej dochodzonej przez powoda kwoty w wyniku rozszerzenia powództwa na rozprawie w dniu 11 marca 2009 r., to Sąd pierwszej instancji uznał, że od tej daty pozwany pozostawał w zwłoce. Mając to na względzie odsetki ustawowe od kwoty 960.498,63 zł zasądzono od dnia 25 lutego 1997 r., natomiast od kwoty 388.528,37 zł od dnia 11 marca 2009 r. W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji złożył pozwany, zaskarżając go w zakresie punktów pierwszego i trzeciego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1/ naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a/ art. 325 k.p.c. poprzez brak rozstrzygnięcia co do żądań pozwanego składanych w oparciu o przedstawiane zarzuty oraz poprzez wydanie orzeczenia wychodzącego ponad żądanie pozwu,

b/ art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez pominięcie dowodu z opinii biegłych sądowych i oparcie rozstrzygnięcia na ustaleniach z prywatnej opinii (zasada hierarchiczności dowodów),

c/ art. 203 § 2 k.p.c. poprzez orzeczenie o kosztach z naruszeniem tej normy,

d/ art. 316 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie w wydanym orzeczeniu ustaleń faktycznych przyjętych w toku postępowania, wynikających z materiału dowodowego sprawy, w tym dowodów z opinii biegłych i z dokumentów w zakresie podstawy prawnej i faktycznej powództwa, co doprowadziło do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału,

2/ naruszenie prawa materialnego, tj. art. 461 k.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie błędnej interpretacji tego przepisu prowadzącej do stwierdzenia, że z chwilą zwrotu gruntu pozwany utracił przysługujące mu prawo zatrzymania, a zatem i prawo do rozliczenia należności z tytułu nakładów.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o:

a/ zmianę zaskarżonego wyroku w części, obejmującej:

- punkt 1 poprzez uwzględnienie zgłoszonego przez pozwanego zarzutu zatrzymania z tytułu nakładów oraz koniecznych kosztów utrzymania gruntu powoda położonego w W. przy ul. (...) i ustalenie należności powoda z uwzględnieniem zwrotu tych nakładów i kosztów w wysokości zgodnej z ustaleniami zleconej przez Sąd pierwszej instancji opinii biegłego sądowego mgr inż. J. S. i dowodami potwierdzającymi faktyczne ich poniesienie, tj. w kwocie 930.954 zł pomniejszonej o przyjętą przez Sąd pierwszej instancji i uwzględnioną w zaskarżonym wyroku wartość nakładów w kwocie 309.000 zł wraz z koniecznymi kosztami z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 451.593,72 zł oraz z tytułu koniecznych kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości i znajdujących się na niej urządzeń do wydania, określanych jako koszty przeniesienia zakładu w kwocie 358.224,01 zł, co razem stanowi kwotę łączną 1.740.771,73 zł;

- punktu 3 poprzez uwzględnienie należnych pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego z tytułu cofnięcia części powództwa;

b/ ponadto, w przypadku, gdyby Sąd uznał, że istniejące dowody i wykazane naruszenia prawa nie uzasadniały tego, aby w świetle art. 382 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok i orzec co do istoty sprawy, pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w powyższym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz obciążenie powoda kosztami procesu za postępowanie przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Dodatkowo, z ostrożności procesowej, pozwany zgłosił zarzut potracenia wzajemnej należności pozwanego opisaną powyżej jak w punkcie 1.1, odpowiednio do zasądzonych należności powoda z tytułu bezumownego korzystania z gruntu.

W odpowiedzi na apelację z dnia 10 grudnia 2011 r. pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Mając na względzie sposób obrony pozwanego przed roszczeniami powoda, polegający na powołaniu się na prawo zatrzymania, w pierwszym rzędzie rozstrzygnięcia wymagał zarzut strony pozwanej dotyczący naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 461 k.c. Zarzut ten nie był trafny.

Zgodnie z treścią art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Zasadniczym celem prawa zatrzymania jest zabezpieczenie ustawowo określonych wierzytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy wobec osoby żądającej takiego wydania. Jak powszechnie przyjmuje się w piśmiennictwie i co wynika z samej istoty prawa zatrzymania, koniecznym wymogiem wykonywania prawa zatrzymania jest faktyczne władztwo nad rzeczą. Z tej też przyczyny, z chwilą definitywnej utraty tego władztwa przez retencjonistę, prawo zatrzymania wygasa (tak też T. Wiśniewski [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia Zobowiązania, tom 1, Warszawa 2011, str. 756-757; W. Popiołek [w:] K. Pietrzykowski, KC. Komentarz, art. 461 Nb 4, Warszawa 2011; K. Zagrobelny [w:] KC. Komentarz, t. 1, Warszawa 2004, art. 461, Nb 11). Skarżący bezzasadnie powoływał się przy tym na konstytucyjną zasadę dotyczącą ochrony praw nabytych, bowiem nie doszło do utraty przez pozwanego żadnych praw, które mu przysługiwały, w szczególności roszczenia o zwrot nakładów. Ius retentionis umożliwia jedynie uprawnionemu zatrzymanie cudzej rzeczy w celu zabezpieczenia określonych w art. 461 k.c. wierzytelności, a skoro uprawniony dobrowolnie rzecz zwraca, to rezygnuje z zabezpieczenia, doprowadzając do wygaśnięcia prawa zatrzymania.

W świetle powyższego uznać należało, że Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że z chwilą definitywnego zwrotu przez stronę pozwaną spornej nieruchomości, co nastąpiło we wrześniu 2010 r., bezprzedmiotowa stała się kwestia rozliczenia w ramach prawa zatrzymania nakładów poniesionych przez (...).

W apelacji pozwany zgłosił zarzut potrącenia wzajemnej wierzytelności z tytułu nakładów oraz koniecznych kosztów utrzymania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w łącznej wysokości 1.740.771,73 zł z zasądzoną na rzecz R. Z. wierzytelnością z tytułu bezumownego korzystania z gruntu.

Był to zarzut nowy, bowiem Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego strona pozwana zarzutu potrącenia nie zgłosiła, ograniczając się do rozliczenia nakładów w ramach prawa zatrzymania. Podniesienie powyższego zarzutu na etapie postępowania apelacyjnego należało uznać za dopuszczalne, bowiem nie opierał się on na nowych faktach i dowodach, ale na materiale zgromadzonym w postępowaniu przez Sądem pierwszej instancji. Taką sytuację należało uznać za w pełni dopuszczalną na gruncie art. 381 k.p.c., bowiem przepis ten wprowadza prekluzję jedynie w odniesieniu do nowych faktów i dowodów.

W odpowiedzi na apelację powód zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia strony pozwanej przedstawionego do potrącenia. Strona powodowa wskazała, że przedmiotowa nieruchomość została wydana powodowi w dniu 1 września 2010 r., zaś apelacja sporządzona została w dniu 28 października 2011 r. Z kolei, zgodnie z treścią art. 229 k.c. roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W zaistniałej sytuacji podniesiony przez pozwanego w apelacji zarzut potrącenia należało uznać za zgłoszony po terminie przedawnienia wynikającym z art. 229 k.c.

Zarzut przedawnienia nie mógł zostać uznany za zasady z dwóch przyczyn. Po pierwsze, skutkiem podniesienia przez pozwanego prawa zatrzymania było przerwanie biegu przedawnienia na podstawie art. 123 pkt 1 k.c., bowiem była to czynność podjęta przez sądem przedsięwzięta

bezpośrednio w celu zabezpieczenia roszczenia. W świetle treści art. 124 § 2 k.c. uznać należało, że dopóki przedmiotowe postępowanie nie zostało zakończone, przedawnienie nie zaczęło biec na nowo. Strona pozwana zgłosiła zarzut zatrzymania w piśmie procesowym z dnia 6 lipca 2007 r. (k. 263-268), zatem już z tą chwilą doszło do przerwania biegu przedawnienia roszczenia (...) o zwrot nakładów na nieruchomości położoną w W. przy ul. (...). Po drugie, stosownie do treści art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło.

W świetle powyższego stwierdzić należało, że wierzytelności zgłoszone przez pozwanego do potrącenia winny zostać poddane merytorycznej ocenie pod kątem ich zasadności oraz wysokości.

Po pierwsze, pozwany przedstawił do potrącenia wierzytelność w wysokości 930.954 zł stanowiącą równowartość nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość gruntową zgodnie z opinią biegłej sądowej J. S. (k. 629-646 - opinia). Powyższą kwotę należało pomniejszyć o 309.000 zł, tj. wartość nakładów uwzględnionych już przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku.

Ponieważ nakłady w wysokości 930.954 zł miały charakter nakładów zwiększających wartość nieruchomości w związku z jej rozbudową i modernizacją, należało je zakwalifikować jako nakłady o charakterze użytecznym. W chwili, gdy nakłady te były ponoszone przez poprzedników prawnych pozwanego byli oni posiadaczami przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze. Nieruchomość ta została przekazana (...) w zarząd i użytkowanie na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej w(...) W. z dnia 10 stycznia 1952 r. (...) i stan ten utrzymywał się co najmniej do dnia 18 października 1991 r., kiedy to Burmistrz D.-Gminy W. M. wydał decyzję o oddaniu powodowi przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste (k. 561 - decyzja z dnia 10 stycznia 1952 r; k. 559 - protokół zdawczo-odbiorczy; k. 124-126 - decyzja nr (...) z dnia 18 października 1991 r.). W tej sytuacji podstawę zwrotu nakładów użytecznych stanowił art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., zgodnie z treścią którego zwrotu takich nakładów posiadacz zależny może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu).

Wysokość poniesionych nakładów użytecznych strona pozwana określiła na podstawie opinii biegłej sądowej J. S., która wskazała, że kwota 930.954 zł odzwierciedlała wartość nakładów według stanu aktualnego (na datę sporządzenia opinii), przy uwzględnieniu stopnia zużycia. Biegła wskazała, że do wyceny nakładów (budynków i budowli) zastosowała podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową z uwzględnieniem stopnia zużycia. Biegła uzasadniła przyjęcie tej metody okolicznością, że wyceniane budynki i budowle, mimo że były starymi obiektami, to były jednak eksploatowane i w związku z tym brak było podstaw do przyjęcia, że ich zużycie funkcjonalne wynosiło zero. Biegła wskazała również, że w odniesieniu do żadnego z badanych przez nią obiektów nie zachodziła taka sytuacja, aby nadawały się do wyburzenia z uwagi na stopień zużycia.

Uwzględniając ustne wyjaśnienia biegłej J. S. należało uznać sporządzoną przez nią opinię na właściwą metodologicznie (nie podważono skutecznie przyjętej przez biegłą metody wyceny, która uwzględniała specyfikę ocenianych obiektów) i rzetelnie wyliczającą wartość poniesionych nakładów. Zastrzeżenia powoda do powyższej opinii przedstawione w piśmie procesowym z dnia 3 grudnia 2010 r., a dotyczące m.in. samowoli budowlanej i braku odpowiednich decyzji administracyjnych, były nieudowodnione i niewiarygodne, już chociażby w kontekście tego, że sam powód w oparciu o przedmiotowe obiekty wykonuje obecnie modernizacyjne prace budowlane (vide k. 977-978 - dokumentacja fotograficzna). Przeczy to w sposób oczywisty podnoszonym w toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji twierdzeniom strony powodowej o braku jakiegokolwiek możliwości wykorzystania wybudowanych przez pozwanego obiektów i

domagania się w związku z tym ich rozbiórki oraz przywrócenia przedmiotowego gruntu do stanu poprzedniego.

W świetle powyższego uznać należało, że poniesione przez stronę pozwaną nakłady użyteczne w wysokości 930.954 zł winny zostać uwzględnione we wzajemnych rozliczeniach stron.

Po drugie, pozwany przedstawił do potrącenia wierzytelność w wysokości 451.593,72 zł stanowiącej równowartość poniesionych wydatków z tytułu podatku od nieruchomości w okresie od 27 września 1993 r. do 1 września 2010 r. Należało zauważyć, że w przedmiotowym okresie strona pozwana była już posiadaczem nieruchomości przy ul. (...) w W. w złej wierze, zatem stosownie do art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. mogła się domagać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jej kosztem.

Wszelkiego rodzaju obciążenia o charakterze podatkowym ciężące na nieruchomości zaliczyć należy do nakładów koniecznych. Niewątpliwie podatek od nieruchomości winien uiszczać powód jako użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel budynków, w sytuacji zatem gdy obciążenia te ponosił pozwany, R. Z. wzbogacił się o ich równowartość kosztem (...). Brak było jednak podstaw do dokonania waloryzacji kwot zapłaconego przez pozwanego podatku od nieruchomości. Po pierwsze, strona pozwana w sposób bezzasadny uznała zapłacone z tego tytułu kwoty za odszkodowanie, nie zaś za nakłady o charakterze koniecznym, a po drugie, pozwany błędnie powołał się na art. 3581 k.c., który dotyczy waloryzacji sądowej.

Uwzględniając powyższe zastrzeżenia przyjmując należało, że nakłady konieczne związane z podatkiem od nieruchomości za okres od września 1993 r. do stycznia 2001 r. wyniosły kwotę 101.266,03 zł (vide k. 877-877v), zaś za okres od lutego 2001 r. do września 2010 r. kwotę 240.702,08 zł (vide k. 780-781), łącznie kwotę 341.968,11 zł.

W świetle powyższych ustaleń zarzut potrącenia należało uznać za skuteczny w zakresie kwoty 621.954 zł z tytułu nakładów użytecznych (różnica pomiędzy kwotą 930.954 zł i uwzględnioną już przez Sąd pierwszej instancji kwotą 309.000 zł) oraz kwoty 341.968,11 zł z tytułu nakładów koniecznych stanowiących równowartość podatku od nieruchomości, tj. w sumie w zakresie kwoty 963.922,11 zł.

Nie zasługiwał natomiast na uwzględnienie w jakimkolwiek zakresie zarzut potrącenia w zakresie kwoty 358.224,01 zł z tytułu koniecznych kosztów związanych z przeniesieniem zakładu produkcyjnego pozwanego z przedmiotowej nieruchomości w inne miejsce. Koszty z tym związane nie miały charakteru nakładów na nieruchomość przy ul. (...) w W., a strona pozwana nie wykazała istnienia jakiegokolwiek innej podstawy prawnej do obciążenia powoda tego rodzaju kosztami. Koszty te należało uznać za całkowicie obciążające pozwanego.

Przy określaniu wysokości przysługującego powodowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości należało skorygować ustalenia i wyliczenia Sądu Okręgowego w zakresie miesiąca listopada 1992 r. Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, jednakże nie uwzględnił okoliczności, że stosowny wniosek R. Z. pochodził z dnia 20 listopada 1992 r. Z tego względu wynikająca z niekwestionowanej ostatecznie przez strony opinii biegłego sądowego M. S. należność za listopad 1992 r. w wysokości 49.435 zł winna być pomniejszona o 2/3, tj. o kwotę 32.627 zł. Z tej przyczyny do dalszych rozliczeń należało przyjąć kwotę 1.316.398 zł, tj. różnicę pomiędzy kwotami 1.349.025 zł i 32.627 zł.

Po uwzględnieniu zarzutu potrącenia w zakresie kwoty 963.922,11 zł, powództwo powoda zasługiwało na uwzględnienie w zakresie kwoty 352.475,89 zł i taka też kwota została zasądzona od (...) na rzecz R. Z. (1.316.398 zł - 963.922,11 zł).

Co do odsetek zauważyć należało, że w odniesieniu do pierwotnie dochodzonej kwoty, tj. 927.871,63 zł (960.498,63 zł – 32.627 zł), odsetki należało liczyć od dnia 6 marca 1997 r., przy uwzględnieniu 7-dniowego terminu na zapłatę, natomiast co do kwoty wynikającej z rozszerzenia powództwa, co nastąpiło na rozprawie w dniu 11 marca 2009 r. odsetki należało liczyć od dnia 19 marca 2009 r., również przy uwzględnieniu 7-dniowego terminu na zapłatę. Z tego względu odsetki od kwoty 352.475,89 zł zasądzone zostały od dnia 19 marca 2009 r. do dnia zapłaty.

Dla określenia roszczeń odsetkowych istotne znaczenie miała również okoliczność, że przedstawiona do potrącenia wzajemna wierzytelność pozwanego stała się wymagalna z chwilą wydania przedmiotowej nieruchomości powodowi, co nastąpiło w dniu 1 września 2010 r. Stosownie do treści art. 499 zd. 2 k.c. skutki potrącenia należało oceniać na tę właśnie datę.

W świetle powyższego stronie powodowej przysługiwały też odsetki ustawowe od kwoty 618.871,63 zł (różnica pomiędzy 927.871,63 zł a 309.000 zł) za okres od dnia 6 marca 1997 r. do dnia 31 sierpnia 2010 r. (wskutek omyłki w wyroku wskazano dzień 31 marca 2010 r.) oraz od kwoty 345.050,48 zł, tj. tej części rozszerzonego powództwa, co do której skuteczny był zarzut potrącenia (1.316.398 zł minus 352.475,89 zł minus 618.871,63 zł), od dnia 19 marca 2009 r. do dnia 31 sierpnia 2010 r. (również w tym przypadku wskutek omyłki w wyroku wskazano dzień 31 marca 2010 r.).

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut apelacji dotyczący orzeczenia przez Sąd Okręgowy ponad żądanie dochodzone przez stronę powodową. Pozwany powołał się na oświadczenie powoda złożone na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2011 r., w odpowiedzi na wniosek strony pozwanej o sprecyzowanie żądania pozwu. W oświadczeniu tym strona powodowa stwierdziła, że wnosi o zasądzenie kwoty według opinii biegłego S. z lutego 2009 r., pomniejszonej o wartość nakładów w wysokości 309.000 zł wyliczonej przez rzeczoznawcę A. G.. Pozwany podkreślił, że powód nie podtrzymał żądania dotyczącego zasądzenia odsetek, a mimo to Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął również co do roszczenia odsetkowego.

Powyższe stanowisko strony pozwanej nie zasługiwało na uwzględnienie z tego względu, że oświadczeniu powodowa o sprecyzowaniu powództwa nie towarzyszyło ani oświadczenie o cofnięciu pozwu, ani oświadczenie o zrzeczeniu się w jakimkolwiek zakresie roszczeń. Nie można było zatem mówić o skutecznym cofnięciu pozwu ani w zakresie kwoty 309.000 zł (w tym zakresie stanowisko Sądu Okręgowego zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, odwołujące się do art. 321 § 1 k.p.c. - vide k. 899 - było błędne), ani w zakresie roszczeń odsetkowych. Kwestia dotycząca kwoty 309.000 zł o tyle pozostawała bez wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy, że punkt 2 zaskarżonego wyroku obejmuje oddalenie powództwa w pozostałej części, zatem uznać należało, że również w zakresie kwoty 309.000 zł stanowiącej równowartość nakładów poniesionych przez pozwanego, a które zdaniem powoda winny pomniejszyć dochodzone przez niego w niniejszej sprawie wynagrodzenie z tytułu bezumownego posiadania spornej nieruchomości.

O kosztach procesu przed Sądem pierwszej instancji rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., stosując zasadę wzajemnego zniesienia kosztów. Strona powodowa w całości wygrała sprawę w zakresie powództwa windykacyjnego, bowiem cofnięcie przez nią pozwu w tym zakresie spowodowane było zwrotem nieruchomości przez pozwanego w toku sprawy (pозwany w apelacji zupełnie bezzasadnie podniósł zarzut naruszenia art. 203 § 2 k.p.c.), oraz w ok. 20 % sprawę o zapłatę. W tej sytuacji istniały podstawy do uznania, że każda ze stron wygrała sprawę

w około połowie, a tym samym należało wzajemnie znieść koszty procesu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Rozstrzygnięcie o ściągnięciu z zasądzonego na rzecz R. Z. roszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 42.250,65 zł tytułem połowy wpisu od pozwu, od uiszczenia którego strona powodowa została zwolniona, oparte zostało na art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.; dalej jako u.k.s.c.). Sąd uznał, że w sprawie nie zachodzą żadne szczególne okoliczności, które uzasadniałyby, zgodnie z art. 113 ust. 4 u.k.s.c., odstąpienie od obciążenia powoda kosztami, zwłaszcza, że powód posiada środki na rozpoczęcie prac modernizacyjnych na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Druga połowa wpisu od pozwu pobrana została od strony pozwanej na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Mając na względzie przedstawione okoliczności, opierając się na stanie faktycznym ustalonym przez Sąd Okręgowy, który Sąd drugiej instancji przyjmuje jako własny, z uzupełnieniami wynikającymi z opinii sporządzonej przez biegłą sądową J. S., Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w sposób wskazany powyżej, w pozostałej zaś części, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania przed Sądem drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99, art. 100 zd. 1 oraz art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 z 2002 r., poz. 1348 ze zm.) i na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) (do stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym przyjęto: 1/ koszty powoda: 5.400 zł - wynagrodzenie pełnomocnika, 2/ koszty pozwanego: 67.452 zł - opłata od apelacji, 5.400 zł - wynagrodzenie pełnomocnika, 3/ łącznie koszty procesu: 78.252 zł, 4/ pozwany przegrał sprawę w 26 %, tj. w zakresie kwoty 352.476 zł z ogólnej kwoty 1.349.025 zł i w takim też zakresie winien ponieść koszty, tj. 20.346 zł: 26 % z 78.252 zł, 5/ pozwanemu należy się od powoda kwota 52.506 zł, tj. różnica między 72.852 zł i 20.346 zł).