

Sygn. akt I ACa 1157/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska (spr.)

Sędziowie: SA Roman Dziczek

SO del. Bogusława Jarmolowicz – Łochańska

Protokolant: protokolant sądowy Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. C.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 marca 2015 r., sygn. akt I C 155/11

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 281 632,31 zł (dwieście osiemdziesiąt jeden złotych sześćset trzydzieści dwa złote trzydzieści jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 7 marca 2009 roku do dnia zapłaty,

- w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od G. C. na rzecz (...) W. kwotę 8 903,84 zł (osiem tysięcy dziewięćset trzy złote osiemdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu,

- w punkcie czwartym w ten sposób, że zasądza na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie tytułem wydatków tymczasowych wypłaconych z sum Skarbu Państwa: od (...) W. kwotę 75 zł (siedemdziesiąt pięć złotych), a od G. C. kwotę 1 176,59 zł (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy);

2. oddala apelację w pozostałym zakresie,

3. zasądza od G. C. na rzecz (...) W. kwotę 36 362,52 (trzydzieści sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym;

4. zasądza od G. C. na rzecz (...) W. kwotę 565 375,65 zł (pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu świadczenia spełnionego na podstawie prawomocnego wyroku.

Roman Dzikczek Beata Kozłowska Bogusława Jarmołowicz – Łochańska

Sygn. akt I ACa 1157/17

UZASADNIENIE

Powód G. C. w pozwie złożonym w dniu 9 lutego 2011 r. wniósł o zasądzenie od (...) W. kwoty 302 578 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia zapłaty, wskazując, iż dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku przy ul. (...) w W. oraz zwrotu wartości pożytków pobranych i możliwych do pobrania za rok 2000.

W piśmie procesowym z dnia 13 lutego 2015 roku i na rozprawie dnia 20 lutego 2015 r. powód wskazał, iż dochodzi roszczenia o zapłatę kwoty 20 945,69 zł tytułem pożytków pobranych przez (...) W. w okresie od 1 stycznia 2000 r. do 31 grudnia 2000 r. w kwocie oraz roszczenia o zapłatę kwoty 281 632,31 zł jako udziału powoda w pożytkach niepobranych z powodu złej gospodarki.

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, zarzucając, że roszczenie uległo przedawnieniu, a ponadto do czasu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu pod budynkiem powód nie może wystąpić z roszczeniem windykacyjnym, a tym bardziej roszczeniami uzupełniającymi. Zdaniem pozwanego powód nie wykazał istnienia złej wiary po stronie pozwanego, który na podstawie decyzji komunalizacyjnej władał nieruchomością zgodne z prawem, a wysokość roszczenia została niewłaściwie oszacowana.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) W. na rzecz G. C. kwotę 302.578 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 marca 2009 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od (...) W. na rzecz G. C. kwotę 27.405,41 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądził od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.154,72 zł tytułem wydatków tymczasowych wypłaconych z sum Skarbu Państwa.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Do dnia wejścia w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. nieruchomość położona w W. przy ul. (...), nr hip. (...), stanowiła współwłasność Z. C. – co do 11/16 części, oraz M. C. – co do 5/11 części. Spadek po Z. C. nabyli w równych częściach A. C., J. C. (1), M. C., A. W. i R. C.. Spadek po R. C. nabyli J. C. (2) w 1/2, A. W., M. C., J. C. (1) i A. C. – każde w ⁽¹⁾/8 części. Spadek po A. W. przypadł M. C. i A. C. po połowie.

Spadkobiercami M. C. zostali A. C. i J. C. (1) po połowie. Spadek po A. C. nabył w całości G. C..

Decyzją z dnia 5 lutego 1999 r. Prezes Urzędu (...) i (...) stwierdził, że decyzja Ministerstwa (...) z dnia 27 lutego 1952 r. – tj. decyzja utrzymująca w mocy orzeczenie o odmowie przyznania dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do gruntu i przejściu budynków na rzecz Państwa – została wydana z naruszeniem prawa w części dotyczącej lokalu nr (...) oraz udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu, zaś w pozostałym zakresie decyzja jest nieważna.

W piśmie z dnia 25 marca 1999 r. pełnomocnik A. C. powiadomił Zarząd (...) Gminy (...) o wydaniu ostatecznej decyzji stwierdzającej nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 27 lutego 1952 r., jak również o zamiarze swego mocodawcy przejścia od gminy zarządu nieruchomością i wszystkich spraw z nią związanych.

Decyzją z dnia 4 grudnia 2000 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uchyliło orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 20 października 1951 r. – odmawiające przyznania własności czasowej do gruntu – w takim zakresie, w jakim stwierdzona została nieważność decyzji Ministerstwa (...) z dnia 27 lutego 1952 r.

W decyzjach z dnia 12 stycznia 2009 r. Minister (...) stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 12 marca 1992 r. w części stwierdzającej nabycie przez Gminę Dzielnicę (...) własności budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce nr ew. (...) przy ul. (...), oraz decyzji Wojewody (...) z dnia 7 kwietnia 1992 r. w części stwierdzającej nabycie przez ww. gminę własności budynku mieszkalnego (z wyłączeniem 1 lokalu sprzedanego) zlokalizowanego na działce nr ew. (...)

Dnia 13 lutego 2009 r. G. C. wystąpił o zawezwanie (...) W. do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty pożytków należnych mu jako współwłaścicielowi budynku przy ul. (...) za okres od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 stycznia 2009 r.

Dnia 26 marca 2010 r. G. C. złożył wniosek o zawezwanie (...) W. do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty na rzecz wnioskodawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku przy ul. (...) oraz zwrotu uzyskanych i możliwych do uzyskania pożytków za okres od dnia 1 stycznia 2000 r. do dnia 31 grudnia 2009 r.

Dnia 28 maja 2012 r. doszło do przekazania przez (...) W. M. S. i E. S. budynków położonych przy ul. (...) (w części niesprzedanej), na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Wartość przychodu możliwego do uzyskania w roku 2000 przez właścicieli z tytułu udostępnienia nieruchomości budynkowych położonych przy ul. (...) wyniosła 987 299 zł. Na wysokość tej kwoty wpłynął fakt, że wobec ówczesnych lokatorów lokali mieszkalnych zastosowanie miał czynsz regulowany, natomiast pustostany i lokale użytkowe mogły być przez właściciela wynajęte na zasadach rynkowych. Wartość hipotetycznego przychodu z wynajmu lokali mieszkalnych wyniosła 145 995 zł, wynajmu lokali biurowych – 224 361 zł, wynajmu lokali usługowo-handlowych – 616 943 zł.

Wartość pożytków pobranych przez (...) W. w tym okresie wynosiła 155 460 zł, w tym czynsz za wynajem lokali mieszkalnych – 25 830,60 zł, lokali biurowych – 31 477,56 zł, lokali usługowo-handlowych – 98 152,17 zł.

Pożytki z nieruchomości możliwe do uzyskania przez gminę wynosiły 880 753 zł, przy przyjęciu, iż lokale mieszkalne będą wynajmowane według zasad określonych w uchwałach gminy, a lokale użytkowe według zasad rynkowych. Pożytki możliwe do uzyskania przy uwzględnieniu standardowego poziomu zaległości czynszowych i pustostanów wynosiły 792 678 zł.

Koszty zarządu budynkami przy ul. (...) poniesione przez gminę w roku 2000 wyniosły 113 925,55 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawie przeprowadzono dowody z opinii dwóch biegłych rzeczoznawców nieruchomości, z tym że pominął przy ustalaniu stanu faktycznego opinię biegłej S. M., albowiem biegła ostatecznie nie wyjaśniła wątpliwości, podniesionych przez strony postępowania. Sąd uznał, że opinia biegłej A. G. została sporządzona w sposób wyczerpujący i rzetelny. Opinia uwzględnia zastrzeżenia i dowody ujawnione w toku postępowania i odnosi się do nich. W ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie biegła w sposób przekonujący wyjaśniła przyjętą metodę i założenia do opinii.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo było zasadne w przeważającej części, w tym w całości co do kwoty głównej roszczenia, natomiast częściowo w zakresie odsetek.

Ostatecznie powód sprecyzował, iż domaga się zasądzenia kwoty 302 578 zł jako wartości pożytków pobranych przez pozwaną gminę w związku z korzystaniem z nieruchomości budynkowych przy ul. (...) oraz pożytków niezyskanych z powodu złej gospodarki. Podstawę prawną roszczenia stanowi więc art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Najwyższego zaprezentowany w wyroku z dnia 25 października 2012 r. sygn. I CSK 160/12, iż właścicielowi nieruchomości budynkowej znajdującej się na gruncie objętym zakresem zastosowania art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy przysługuje roszczenie windykacyjne, a tym samym i roszczenia je uzupełniające, także przed dniem uwzględnienia wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że art. 5 ww. dekretu stanowiący o tym, że budynki pozostają własnością dotychczasowych współwłaścicieli jest wyjątkiem od zasady superficies solo cedit i takie prawo własności nie jest ograniczone żadnymi uwarunkowaniami, w tym oczywiście także zakazem czy brakiem możliwości występowania z roszczeniem windykacyjnym. Nie ma także przeszkód formalnych dla odrębnego dochodzenia roszczenia windykacyjnego i roszczeń uzupełniających. Można zatem jeszcze przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zwrotu pożytków czy naprawienia szkody. Można również dochodzić takich roszczeń po dokonany zwrocie rzeczy, przy zachowaniu rocznego terminu przedawnienia określonego w art. 209 k.c. Dotychczasowy właściciel nieruchomości budynkowej po dniu wejścia w życie dekretu i po dniu złożenia wniosku, a przed jego rozpatrzeniem, miał prawo korzystać w pełni ze swojej własności, w tym także czerpać korzyści, pobierać pożytki. Treść art. 140 k.c. wyraźnie zaznacza, iż 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. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Dopiero w razie nieuwzględnienia wniosku decyzja odmowna skutkowałą, stosownie do art. 8 dekretu, przejściem własności budynku na gminę, a po wejściu w życie ustawy o terenowych organach jednolitej władzy państwowej – na Państwo. Dekret nie wprowadzał natomiast żadnej hierarchii praw własności, zgodnie z którą prawo własności budynku miałyby pozostawać „zawieszane” do czasu ostatecznego rozpatrzenia wniosku o przyznanie własności czasowej.

Z powyższych przyczyn, w ocenie Sądu Okręgowego, zarzut strony pozwanej, iż powód nie ma legitymacji czynnej w dochodzeniu roszczeń uzupełniających, bowiem nie służyło mu powództwo windykacyjne, nie był zasadny.

Sąd Okręgowy podniósł, że kluczowym zagadnieniem dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy była ocena czy pozwany (...) W. było w roku 2000 posiadaczem nieruchomości budynkowych w dobrej czy złej wierze.

Rozważając kwestię tego, czy, a jeżeli tak to w jakim okresie (...) W. pozostawało posiadaczem budynku w złej wierze, Sąd Okręgowy wskazał, że dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza oraz odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r. (I CSK 642/10, LEX nr 960517) i uznał, że w niniejszym przypadku pozwany nie może zasłaniać się swoją niewiedzą o wadliwości tytułu przysługującego mu do budynków przy ul. (...). W roku 2000 pozwany był już świadomy wyniku postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji wydanej na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że nieuzasadnione jest stanowisko pozwanego, że pozostawał on posiadaczem budynków w dobrej wierze aż do czasu wydania decyzji potwierdzających wadliwość decyzji komunalizacyjnych. Decyzje z dnia 12 stycznia 2009 r. stanowiły jedyną możliwą i oczywistą konsekwencję usunięcia z obrotu prawnego aktów administracyjnych z lat 50. XX w., stanowiących podstawę uznania Skarbu Państwa za właściciela budynków. Wskutek wydania decyzji nadzorczych wobec aktów nacjonalizacyjnych doszło do przyjęcia takiego stanu prawnego, jakby Z. C. i M. C. nigdy nie utraciły własności budynków. Zatem w dniu 27 maja 1990 r. budynki mieszkalne zlokalizowane obecnie na działkach nr (...) nie stanowiły własności Skarbu Państwa, a tym samym nie podlegały one przepisom ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach

samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191 ze zm.). Wniosek taki wypływa wprost z brzmienia powołanych wyżej przepisów i nie wymaga żadnej dodatkowej analizy. Wystarczające jest stwierdzenie, że decyzją nadzorczą uchylone zostało wcześniejsze orzeczenie administracyjne.

W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie najbardziej uzasadnione było przyjęcie, że pozwany utracił dobrą wiarę z chwilą zawiadomienia go o decyzji nadzorczej Prezesa Urzędu (...) z dnia 5 lutego 1999 r., co nastąpiło wkrótce po jej wydaniu. Domniemanie określone w art. 7 k. c. zostało obalone, zaś gmina posiadała nieruchomości w 2000 r. w złej wierze. Zatem zwrot pożytków za rok 2000 należy uznać za zasadny. Uzyskane w tym okresie przez gminę pożytki wyniosły 155 460 zł. Zgodnie z opinią biegłej sądowej A. G. pożytki cywilne, które miasto (...) W. mogło z powodzeniem uzyskać z wynajmu przedmiotowej nieruchomości miały wartość 792 678 zł, a jest to wartość uwzględniająca fakt, że w normalnym obrocie rynkowym zdarzają się okresy, gdy lokale nie są wynajmowane, jak również występują zaległości w płatności czynszu. Przy obliczaniu ww. wartości biegła uwzględniła obciążenie wszystkich lokali mieszkalnych ograniczeniami wynikającymi z czynszu regulowanego i uchwał gminy w przedmiocie wysokości stawek. Biegła przekonująco wyjaśniła, iż z doświadczenia i specjalistycznych źródeł znana jej jest okoliczność, że różnice pomiędzy czynszami pobieranymi przez (...) W., a stawkami uzyskiwanymi przez prywatnych właścicieli wykazują tendencję spadkową dopiero w ostatnich latach, natomiast wcześniej – także w spornym okresie – wysokość czynszu ustalana przez gminę była wyraźnie zaniżona, zważywszy na lokalizację i inne parametry lokali użytkowych, którymi dysponuje gmina. Biegła na podstawie listy nieruchomości zaoferowanych na wynajem przez pozwanego w newralgicznym okresie wskazała także przykłady lokali, za które czynsz nie przystawał do warunków rynkowych, tj. był niewspółmiernie niski. Pobieranie zaniżonego czynszu jest wystarczające do stwierdzenia, że gospodarowanie nieruchomością nie jest prowadzone właściwie. Na marginesie można zauważyć, iż w przypadku gdy stan któregoś z lokali uniemożliwiałby znalezienie osoby chętnej go wynająć, za przejaw złej gospodarki może być niekiedy uznane pozostawienie go w tym stanie i tym samym pozbawienie się dochodów.

Powód jest spadkobiercą dawnych właścicielek budynków w udziale wynoszącym 1291/2560. Oznacza to, iż za rok 2000 przysługiwał mu udział w pożytkach, których pozwany nie uzyskał z powodu złej gospodarki, o wartości 399 745 zł ($792\,678\text{ zł} \times 1291/2560$). Jeżeli nawet pomniejszyć wskazaną kwotę o koszty utrzymania budynków to kwota należna powodowi nadal przewyższa wysokość jego żądania, czyli kwotę $302\,578\text{ zł}$ [$(792\,678\text{ zł} - 113\,925,55\text{ zł}) \times 1291/2560 = 678\,752,45\text{ zł} \times 1291/2560 = 342\,294,74\text{ zł}$].

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c., 476 k.c. i 481 k.c. Powód nie skierował do pozwanego przedsądowego wezwania do zapłaty wartości pożytków. Po raz pierwszy sprecyzował swe roszczenia wobec (...) W. we wniosku o zawiązanie gminy do próby ugodowej (sprawa I Co 341/09). Doręczenie odpisu wniosku gminie nastąpiło w dniu 6 marca 2009 r. Dopiero od tej daty pozwany miał świadomość wysunięcia przeciw niemu roszczeń z tytułu zwrotu pożytków, m.in. za rok 2000, i dopiero od tej chwili można mówić o popadnięciu dłużnika w zwłokę w spełnieniu świadczenia. Z tego względu Sąd zasądził odsetki na rzecz powoda od dnia następnego, tj. od dnia 7 marca 2009 r.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Nadto Sąd Okręgowy zauważył, że wszczęcie wyżej wymienionej próby ugodowej w roku 2009 (powtórzone w marcu 2010) przerwało bieg ogólnego 10-letniego terminu przedawnienia, o którym mowa w art. 118 k.c., a który według pozwanego miał upłynąć zgodnie z art. 120 § 1 k.c. z dniem 31 grudnia 2010 r. Wobec okoliczności, że zwrot budynków nastąpił w roku 2012, gdy niniejsze postępowanie było w toku, nie można uznać, aby upłynął również szczególny termin przedawnienia z art. 229 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył pozwany. Zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo, pozwany zarzucił:

1. naruszenie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez uznanie w okolicznościach niniejszej sprawy, że pozwany prowadził złą gospodarkę nieruchomością położoną przy ul. (...),
2. naruszenie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez uznanie, że o złej gospodarce świadczy pobranie przez pozwanego czynszów niższych niż wyliczone przez biegłą A. G. jest wystarczające do uznania, że pozwany pobierał zaniżone czynsze,
3. naruszenie art. 224 k.c. oraz 225 k.c. - poprzez przyjęcie, iż pozwane (...) W. pozostawało posiadaczem samoistnym w złej wierze, podczas, gdy właściwa wykładnia powinna prowadzić do wniosku, iż w całym okresie, za który dochodzone jest wynagrodzenie pozwane (...) W. było posiadaczem w dobrej wierze,
4. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieuwzględnieniu, że lokale znajdujące się w budynku, którego dotyczył pozew podlegały przepisom o publicznej gospodarce lokalami przez co były obciążone prawami najmu na rzecz lokatorów komunalnych, a przez to błędne ustalenie, że wynagrodzenie za korzystanie z budynku można określić na podstawie stawek czynszu innych niż określonych uchwałą Nr 145/VIII/99 Rady Gminy W. - centrum z dnia 29.04.1999 r. w sprawie zróżnicowania stawek czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych,
5. art. 481 § 1 oraz art. 455 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz powoda odsetek od dochodzonego roszczenia od dnia doręczenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, w sytuacji gdy wniosek ten nie obejmował wezwania do zapłaty pożytków niepobranych ze względu na złą gospodarkę.

oraz naruszenie przepisów prawa procesowego:

6. naruszenie art. 233 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego skutkującą uznaniem opinii biegłego A. G. za jedyny wiarygodny dowód wykazujący, że pozwany mógł uzyskać pożytki w wysokości określonej w opinii, których nie uzyskał na skutek prowadzenia złej gospodarki; a także pominięcie dowodu z opinii biegłego J. R.,
7. naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że powód na podstawie opinii biegłego wykazał okoliczność prowadzenia złej gospodarki skutkującej niepobraniem pożytków z nieruchomości w okresie objętym pozewem, podczas gdy zarówno opinia biegłego ani inne dowody, których powód nie przedstawiła w sprawie tej okoliczności nie potwierdziły,
8. naruszenie art. 6 kodeksu cywilnego w związku z art. 232 k.p.c. poprzez nieprawidłowe uznanie, że powód wykazał, że pozwane nie uzyskało wyższych pożytków z budynku z powodu prowadzenia złej gospodarki budynkiem, podczas gdy pozwany wykazał, że budynek był prawidłowo gospodarowany przez posiadacza,
9. naruszenie przepisów postępowania mogących mieć wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie reguł oceny materiału dowodowego w zakresie jego wiarygodności i mocy dowodowej przez dokonanie oceny sporządzonej ekspertyzy A. G. jako rzetelnej i fachowej, w szczególności przez przyjęcie, że wyliczenie wysokości wynagrodzenia za rok 2000 na podstawie cen z 2014 r. jest prawidłowe oraz uznanie za prawidłowe zastosowanie stawek najmu dotyczących lokali użytkowych,
10. naruszenie przepisów postępowania mogących mieć wpływ na wynik sprawy tj. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez oddalenie wniosków pozwanego o skierowanie przez Sąd kwestionowanej opinii do oceny prawidłowości sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych pozbawiając pozwanego możliwości wykazania błędów biegłej w zawartych w opinii o przeprowadzeniu dowodu z opinii,
11. naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść wyroku, w szczególności: art. 233 § 1 k.p.c., czyli zasady swobodnej oceny dowodów, poprzez brak wszechstronnego rozważenia wszystkich okoliczności faktycznych sprawy oraz oddalenie wniosków dowodowych oferowanych przez pozwanego.

Pozwany podnosząc powyższe zarzuty wniósł o zamianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa wraz z zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, z wyszczególnieniem kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2016 r. Sąd Apelacyjny z W. oddalił apelację pozwanego.

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2017 r. o sygn. I CSK 636/16 Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy wskazał, że zgodnie z poglądem dominującym w orzecznictwie oraz w doktrynie, decyzja administracyjna dotknięta wadami wskazanymi w art. 156 ust. 1 k.p.a. jest aktem istniejącym, korzysta z domniemania prawidłowości i ma moc obowiązującą dopóty, dopóki nie zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego przez stwierdzenie jej nieważności w trybie i na zasadach przewidzianych w kodeksie postępowania administracyjnego. Zdaniem Sądu Najwyższego Sąd Apelacyjny niewadliwie przyjął, że stwierdzenie nieważności decyzji prowadzi do jej wyeliminowania z obrotu prawnego z mocą wsteczną; innymi słowy, eliminuje skutki prawne wadliwej decyzji tak, jakby nie została ona w ogóle podjęta i otwiera drogę do ponownego załatwienia sprawy, polegającego, w zależności od przyczyny nieważności, bądź na umorzeniu postępowania, bądź na podjęciu merytorycznego rozstrzygnięcia. Wsteczny skutek stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej może oznaczać powrót do stanu istniejącego przed jej wydaniem tylko w sferze prawnej, a nie w sferze rzeczywistości materialnej. Rzeczywistości materialnej bowiem żaden akt prawny sam nie jest w stanie zmienić. Posiadanie rzeczy jest natomiast elementem takiej rzeczywistości. Z tej przyczyny samo powołanie się na skutek wsteczny stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej nie może być uznane za wystarczające do obalenia domniemania ustanowionego w art. 7 k.c.

Dowód złej wiary w celu obalenia domniemania wynikającego z art. 7 k.c. wymaga wykazania przez przeciwnika w sporze, że posiadacz samoistny wiedział, iż nie jest właścicielem rzeczy lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością - tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. Trzeba podkreślić, że chodzi tu o indywidualną ocenę odniesioną do danej osoby i konkretnych okoliczności w jakich się ona znajduje w chwili ustalania stanu jej świadomości. O złej wierze osób prawnych, które, zgodnie z art. 38 k.c., działają przez swoje organy rozstrzyga przy tym stan świadomości osób fizycznych, pełniących funkcje organu.

Zdaniem Sądu Najwyższego przyjmując, że doszło do obalenia domniemania z art. 7 k.c., Sąd Apelacyjny wyszedł z błędnego założenia, że stwierdzenie nieważności decyzji z mocą wsteczną wywiera skutki także w sferze rzeczywistości materialnej, w związku z czym nie rozważył wszystkich zarzutów apelacyjnych dotyczących tej kwestii i nie ustalił, kiedy skarżący dowiedział się o niebudzących wątpliwości faktach, które jednoznacznie uzasadniały stwierdzoną później nieważność decyzji komunalizacyjnych.

Sąd Najwyższy wskazał też, że powód miał obowiązek wykazania złej gospodarki pozwanego, jako przyczyny niezyskania pożytków. Obowiązek zaspokojenia przez posiadacza w złej wierze roszczeń przewidzianych w art. 225 k.c. różni się od takiego obowiązku posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy m.in. tym, że posiadacz taki jest obowiązany zwrócić także wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Od odpowiedzialności tej nie zwalnia go brak winy, niemniej obowiązek zwrotu pożytków, których posiadacz nie uzyskał, prowadzi do konieczności wykazania przesłanki złej gospodarki. Skutki prawne z tego faktu wywodzi właściciel rzeczy, który domaga się od samoistnego posiadacza w złej wierze zwrotu wartości niezyskanych pożytków, dlatego - zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c. - spoczywa na nim ciężar wykazania przesłanki złej gospodarki.

W związku z zarzutem obrazy art. 481 § 1 w związku z art. 455 k.c. przez zasądzenie odsetek od dnia doręczenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, mimo że wniosek ten nie obejmował wezwania o zapłatę wartości pożytków niezyskanych z powodu złej gospodarki, trzeba stwierdzić, że ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego

wyroku nie pozwalają na ocenę prawidłowości zastosowania powołanych przepisów. Nie wynika z nich bowiem w sposób jednoznaczny, czy wezwanie skierowane do skarżącego dotyczyło tylko pożytków pobranych, czy także niezyskanych.

Z uzasadnienia w/w wyroku Sądu Najwyższego wynika, że zachodzi konieczność uzupełnienia ustaleń faktycznych co do roszczeń objętych wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał jedynie, że podjęcie próby ugodowej w roku 2009 w sprawie I Co 341/09 (powtórzone w marcu 2010) przerwało bieg ogólnego 10-letniego terminu przedawnienia, o którym mowa w art. 118 k.c., a który według pozwanego miał upłynąć zgodnie z art. 120 § 1 k.c. z dniem 31 grudnia 2010 r. Zwrot budynków nastąpił w roku 2012, gdy niniejsze postępowanie było w toku, zatem zdaniem Sądu Okręgowego nie można uznać, aby upłynął również szczególny termin przedawnienia z art. 229 § 1 k.c.

Z akt sprawy o zawezwanie do próby ugodowej o sygn. I Co 341/09 wynika, że wniosek powoda złożony 13 lutego 2009 r. dotyczył tylko pożytków w postaci czynszu najmu w kwocie 15 000 000 zł za wynajem za okres od 1 stycznia 1999 r. do 31 stycznia 2009 r. Posiedzenie w przedmiocie tego wniosku odbyło się 6 kwietnia 2009 r. Uznać zatem należy, że ten wniosek przerywał bieg terminu przedawnienia jedynie roszczenia o zwrot pobranych przez powoda pożytków w postaci czynszu. W treści tego wniosku jednoznacznie wynika, że chodzi o zapłatę czynszu najmu pobranego przez stronę pozwaną, a który to czynsz winien przypaść powodowi i innym spadkobiercom byłych właścicieli nieruchomości przy ul. (...).

Ponowny wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, złożony w sprawie I Co 988/10 dnia 26 marca 2010 r., dotyczy roszczenia o zapłatę kwoty 15 000 000 zł – obejmującej roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, zwrot uzyskanych oraz możliwych do uzyskania pożytków za okres od 1 stycznia 1999 r. do 31 stycznia 2009 r. w kwocie 15 000 000 zł. Z uzasadnienia wniosku jednoznacznie wynika, że powód wnioskiem objął trzy roszczenia, tj. zarówno wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, roszczenie o pożytki pobrane i roszczenie o pożytki niepobrane, czyli, jak to określił powód - możliwe do pobrania. Posiedzenie w przedmiocie wniosku odbyło się 24 czerwca 2010 r. Pomędzy stronami nie doszło do ugody. Wniosek ten nie precyzuje jakie konkretnie kwoty objęte zostały wnioskiem tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jakie tytułem pożytków pobranych, a jakiej tytułem pożytków „możliwych do uzyskania”.

Tak samo powód sformułował swe roszczenia w pozwie złożonym 3 lutego 2011 r. domagając się zasądzenia od pozwanego kwoty 302 578 zł z odsetkami od 1 stycznia 2001 r., przy czym w toku niniejszego postępowania pismem z dnia 13 lutego 2015 r. powód zmienił powództwo i wskazał, iż swoim żądaniem obejmuje wartość pożytków z nieruchomości pobranych przez pozwanego w kwocie 20 945,69 zł i pożytków niezyskanych wskutek złej gospodarki w kwocie 281 632,31 zł. Powód wskazując, że dochodzi roszczenia o zapłatę kwoty tytułem pożytków pobranych przez (...) W. w okresie od 1 stycznia 2000 r. do 31 grudnia 2000 r. oraz roszczenia o zapłatę kwoty 281 632,31 zł jako udziału powoda w pożytkach niepobраниch z powodu złej gospodarki.

Te uzupełnione ustalenia rodzą nie tylko obowiązek ponownej oceny wymagalności roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie, ale i obligują do ponownej oceny podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia. Pomimo bowiem tego, iż w apelacji nie zostały podniesione zarzuty dotyczące oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, w szczególności naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 k.c. poprzez uznanie, że doszło do przerwania biegu przedawnienia, kwestia prawidłowości oceny zarzutu przedawnienia jest kwestią prawidłowości zastosowania przez Sąd Okręgowy prawa materialnego. Sąd Apelacyjny, jako sąd odwoławczy, jest związany z podniesionymi w sprawie zarzutami prawa procesowego, z urzędu bada natomiast prawidłowość zastosowania prawa materialnego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego te uzupełnione ustalenia prowadzą nie tylko do wniosku, że nie można uznać, że roszczenie o zapłatę kwoty 281 632,31 zł, jako udziału powoda w pożytkach niepobраниch z powodu złej gospodarki, stało się wymagalne dnia 6 marca 2009 r., bowiem takie roszczenie nie było objęte wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej złożonym dnia 13 lutego 2009 r. o syn. I Co 341/09 - wniosek ten dotyczył tylko zapłaty pożytków w postaci

czynszu najmu w kwocie 15 000 000 zł za okres od 1 stycznia 1999 r. do 31 stycznia 2009 r. Brak jest podstaw do uznania, że dotyczył pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki.

Jeśli chodzi o przerwanie biegu przedawnienia, to, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wniosek ten przerywał bieg przedawnienia tylko co do roszczenia o wydanie pobranych pożytków, dochodzonych w niniejszej sprawie w kwocie 20 945,69 zł. Nie mógł przerwać biegu przedawnienia roszczenia o pożytki niepobrane z powodu złej gospodarki, bo nie było ono tym wnioskiem objęte.

Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia złożony w sprawie I Co 988/10 dnia 26 marca 2010 r. o zapłatę kwoty 15 000 000 zł co prawda obejmował roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, zwrot uzyskanych oraz możliwych do uzyskania pożytków za okres od 1 stycznia 1999 r. do 31 stycznia 2009 r., ale zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie można uznać, by wniosek ten przerywał bieg terminu przedawnienia roszczeń nim objętych, a zatem m.in. roszczenia o zapłatę pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki, bowiem nie precyzował wszystkich roszczeń tym wnioskiem objętych w sposób umożliwiający ich właściwą identyfikację.

Z ugruntowanego już orzecznictwa Sądu Najwyższego, w tym wyroku z dnia 20 lipca 2017 r. I CSK 716/16, zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c., ale jedynie co do wierzytelności w zawezwaniu tym precyzyjnie określonej zarówno co do przedmiotu, jak i jej wysokości. Takiemu podejściu nie sprzeciwia się wynikający z art. 185 § 1 k.p.c. obowiązek związłego oznaczenia sprawy. Wymóg związłego oznaczenia sprawy należy przede wszystkim wiązać z obowiązkiem przedstawienia argumentacji uzasadniającej żądanie oraz przytaczania dowodów na jego poparcie. Zawezwanie do próby ugodowej musi odpowiadać podmiotowo i przedmiotowo żądaniu zgłoszonemu w pozwie.

W pełni podzielając wyżej wskazany pogląd, Sąd Apelacyjny uznał, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie I Co 988/10 tym wymaganiami nie czyni zadość. Wniosek ten obejmuje trzy roszczenia, nie precyzując wysokości każdego z nich. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest wystarczającym wskazanie łącznej sumy tych roszczeń. Oznacza to, że roszczenie o wydanie pożytków niepobranych w 2000 r. z powodu złej gospodarki jest przedawnione, gdyż nie doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia na skutek wniosków powoda o zawezwanie do próby ugodowej, a pozew w niniejszej sprawie został wniesiony dnia 9 lutego 2011 r., a więc po upływie 10 - letniego terminu przedawnienia.

W tym stanie rzeczy zbędnym jest odnoszenie się do tych zarzutów apelacji, które zmierzają do zakwestionowania ustaleń Sądu Okręgowego co do złej gospodarki pozwanego. W świetle bowiem wyżej przedstawionego stanowiska o przedawnieniu tego roszczenia kwestia tego czy pozwany prowadził złą gospodarkę i odpowiednich ustaleń w tym zakresie, staje się bezprzedmiotowa. Nie było zatem potrzeby uzupełniania postępowania dowodowego, stąd wniosek powoda o odebranie od biegłej ustnych wyjaśnień został oddalony na rozprawie w dniu 27 października 2017 r.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo o zapłatę kwoty 281 632,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 marca 2009 r.

Jeśli natomiast chodzi o roszczenie w kwocie 20 945,69 zł dochodzone przez powoda tytułem wydania pożytków pobranych przez pozwanego, to zdaniem Sądu Apelacyjnego, w tym zakresie zarzuty apelacji nie mogą doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku.

Co do samej wysokości pobranych pożytków pozwany nie kwestionował wyliczeń biegłej A. G. i z uzasadnienia apelacji wynika, że kwestii tej nie dotyczą zarzuty apelacji. Pozwany zakwestionował wyrok w tym zakresie z uwagi na stanowisko Sądu Okręgowego co do utraty przez pozwanego jako posiadacza samoistnego dobrej wiary.

Sąd Najwyższy w swym wyroku kasatoryjnym nakazał zbadać kiedy pozwany dowiedział się o niebudzących wątpliwości faktach, które uzasadniały jednoznacznie stwierdzoną później wadliwość decyzji komunalizacyjnej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w sytuacji, gdy z uzasadnienia decyzji o unieważnieniu decyzji komunalizacyjnej wynika, iż podstawą tego unieważnienia był fakt objęcia nieruchomości działaniem dekretu – w dniu 27 maja 1990 r. oraz fakt, iż nieruchomość nie stanowiła własności Skarbu Państwa, powzięcie wiedzy o tych okolicznościach winno mieć decydujące znaczenie dla ustalenia momentu utraty dobrej wiar przez pozwanego. O tych okolicznościach pozwany powziął wiadomość już z decyzji z dnia 5 lutego 1999 r. stwierdzającej nieważność decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej. Zatem należy przyjąć, że już wówczas pozwany powziął wiadomość o istnieniu podstawy do unieważnienia decyzji komunalizacyjnej, zatem utracił dobrą wiarę. Za posiadacza w złej wierze może być uznany także ten, kto na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przezeń rzecz stanowi własność innej osoby. Jeżeli więc posiadacz uzyska informacje o niezgodności posiadania ze stanem prawnym, to w zależności od rodzaju tych twierdzeń i przedstawionych na ich poparcie dowodów można uznać, że posiadacz dowiedział się o niezgodności swego posiadania ze stanem prawnym albo że co najmniej powziął wiadomość o takich faktach, na podstawie których powinien przypuszczać, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy. W takiej sytuacji posiadacza należałoby uznawać od chwili powzięcia takich wiarygodnych informacji za posiadacza w złej wierze (wyrok SN z 23 lipca 2004 r., II CK 212/03, niepubl.). W odniesieniu do tej nieruchomości w istocie przesądzone zostało, że w momencie dowiedzenia się przez pozwanego o decyzji z dnia 5 lutego 1999 r., co nastąpiło w marcu 1999 r. pozwany nie mógł być uznawany za posiadacza w dobrej wierze, także pomimo pozostawania w obrocie w tamtym momencie decyzji komunalizacyjnej.

W tym zakresie apelacja pozwanego została oddalona w oparciu no art. 385 k.p.c.

Zmiana rozstrzygnięcia w przedmiocie roszczenia głównego uzasadnia zmianę rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu.

Powód wygrał co do 6 % swych roszczeń. Dlatego też Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że po dokonaniu stosunkowego rozdzielnia kosztów zasądził od G. C. na rzecz (...) W. kwotę 8 903,84 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powód poniósł koszty w łącznej kwocie 27 388,41 zł, a pozwany w kwocie 11 220,37 zł. Łącznie koszty procesu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym wyniosły 38 608,78 zł. 6% z tej kwoty to 2316,52 zł. Tyle kosztów winien ponieść pozwany, a poniósł 11 220,37 zł. Dlatego też od powoda na rzecz pozwanego zasądzona została kwota 8 903,84 zł.

Sąd Apelacyjny zmienił również zaskarżony wyrok w punkcie czwartym w ten sposób, że zasądził na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie tytułem wydatków tymczasowych wypłaconych z sum Skarbu Państwa: od (...) W. kwotę 75 zł, a od G. C. kwotę 1 176,59 zł.

Sąd Apelacyjny dokonał również stosunkowego rozdzielnia kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 36 362,52 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym. Pozwany poniósł koszty w kwocie 39 258 zł, obejmujące opłaty od apelacji, opłatę od kasacji i wynagrodzenie pełnomocnika, a powód jedynie koszty w kwocie 9000 zł obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika.

Razem koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego to kwota 48 258 zł, 6 % tych kosztów to 2 895,48 zł – tyle kosztów winien ponieść pozwany. Pozwany poniósł koszty w kwocie 39 258 zł, czyli od powoda na rzecz pozwanego zasądzona została różnica, czyli kwota 36 362,52 zł.

Sąd Apelacyjny na wniosek pozwanego, w oparciu o art. art. 338 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. orzekł o zwrocie spełnionego świadczenia, tj. zasądził od G. C. na rzecz (...) W. kwotę 565 375,65 zł (pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu świadczenia spełnionego na podstawie prawomocnego wyroku. Na kwotę tę składa się kwota 281 632,31 zł zasądzona tytułem niepobranych pożytków oraz uiszczone skapitalizowane odsetki od tego roszczenia w kwocie 250 938,25 zł za okres od 6 marca 2009 r. do 13 października 2016 r., tj. dnia zapłaty odsetek, kwota 27 405 zł uiszczona tytułem kosztów procesu w postępowaniu

pierwszoinstancyjnym oraz kwota 5400 zł uiszczona tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Roman Dzik Beata Kozłowska Bogusława Jarmołowicz – Łochańska