

Sygn. akt I ACa 535/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SA Katarzyna Polańska - Farion

Sędziowie: SA Marzena Konsek- Bitkowska

SA Beata Kozłowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Ignacy Osiński

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D. i A. D.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 kwietnia 2018 r., sygn. akt I C 932/16

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że oddala powództwo każdego z powodów o zapłatę kwoty 35951,98 zł (trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od tej kwoty,

- w punkcie trzecim częściowo poprzez wskazanie, że powodowie winni ponieść 83% kosztów procesu, a pozwany 17% tych kosztów;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od J. D. i A. D. na rzecz

(...) W. kwoty po 1774,50 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Beata Kozłowska Katarzyna Polańska – Farion Marzena Konsek- Bitkowska

Sygn. akt I ACa 535/18

UZASADNIENIE

Powodowie J. D. i A. D. pozwem z dnia 5 września 2016 r. wnieśli o zasądzenie od (...) W. na ich rzecz kwoty 223.216,66 zł, tj. po 111.608,33 zł na rzecz każdego z powodów wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi

od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty tytułem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości budynkowej znajdującej się na nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 24 kwietnia 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego z dnia 16 lutego 1952 r. wydanego przez Prezydium Rady Narodowej w (...) W. (...) odmawiającego poprzednikom prawnym powodów prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ulicy (...) ozn. nr hip. (...).

Decyzją Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 28 sierpnia 2014 r. ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej obecnie działkę zabudowaną o nr ewidencyjnym (...) w obrębie (...) uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), na rzecz A. D. w 1/2 części oraz J. D. w 1/2 części, którzy jako następcy prawni dawnych właścicieli, są właścicielami budynku mieszkalnego, który stanowi odrębną od gruntu nieruchomość.

Protokołem przejęcia – przekazania zarządu i administracji budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) z dnia 19 grudnia 2014 roku pozwany dokonał przekazania na rzecz J. D. i A. D. ww. nieruchomości i posadowionego na niej budynku mieszkalnego o 12 lokalach, w tym 10 lokalach mieszkalnych i 2 lokalach użytkowych, o powierzchni całkowitej lokali 327,92 m², w tym 263,84 m² powierzchni lokali mieszkalnych i 64,08 m² powierzchni lokali użytkowych, wyposażonego w wewnętrzną instalację: elektryczność, zimną wodę, kanalizację.

Powodowie wskazali, że wiedzę pozwanego o posiadaniu nieruchomości samoistnie bez podstawy prawnej należy datować od chwili otrzymania zawiadomienia o wszczęciu postępowania nadzorczego wobec decyzji Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 16 lutego 1952 r., czyli najpóźniej w dniu 31 stycznia 2012 r. – za dowiedzenie się o wytoczeniu przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze powództwa wydanie rzeczy w myśl art. 224 § 2 k.c. należy uznać również złożenie wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji będącej podstawą wpisu własności w stosunku do przedmiotowej nieruchomości.

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od każdego z powodów na rzecz (...) W. kosztów postępowania. Pozwany zakwestionował powództwo co do zasady i co do wysokości. Podniósł zarzut braku legitymacji biernej w niniejszym postępowaniu co do lokali, które w okresie objętym powództwem znajdowały się w posiadaniu zależnym innych podmiotów. Wskazał, że jakkolwiek pozwane (...) W. pozostało samoistnym posiadaczem budynku przy ul. (...) (znajdujących się tam lokali), to jednak utraciło (wskutek oddania w faktyczne władanie innym podmiotom poszczególnych lokali) jeden z atrybutów posiadania, jakim jest faktyczne władztwo nad tymi lokalami. Takimi faktycznie władającymi byli zamiast niego posiadacze zależni, którzy korzystali z lokali na podstawie zawartych z pozwanym (...) W. umów, bądź też po wygaśnięciu tych umów zajmowali faktycznie lokale bez podstawy prawnej. Pozwany zakwestionował też datę, od której powodowie wywodzą złą wiarę pozwanego, podnosząc, że nieudowodniony jest termin doręczenia pozwanemu zawiadomienia o wszczęciu postępowania nadzorczego, albowiem wniosek, który wpłynął do Samorządowego Kolegium Odwoławczego dnia 16 stycznia 2012 r. o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 16 lutego 1952 r. został złożony przez pełnomocnika osób nieuprawnionych do złożenia takiego wniosku (P. K. (1) i Ł. K. (1)) i w związku z powyższym został on anulowany. Dopiero zawiadomieniem z dnia 14 listopada 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. poinformowało strony o wszczęciu postępowania nadzorczego, przy czym strona powodowa również nie udowadnia w jakiej dacie zostało ono Prezydentowi (...) W. doręczone.

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz J. D. i A. D. kwoty po 54 . 999 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 września 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

III. ustalił, że strony ponoszą koszty procesu według zasady proporcjonalnego ich rozdzielenia, przy czym powodowie J. D. i A. D. wygrali sprawę w 49%, a pozwane (...) W. – w 51% i pozostawia ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

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

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...), ozn. nr hip. „(...)” należała przed 1 września 1939 roku do H. J., I. Z. i B. Z.. Nieruchomość znajduje się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. (Dz.U. Nr 50, poz. 279). Nieruchomość została objęta w posiadanie gminy w dniu 16 sierpnia 1948 roku, tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr (...) Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego (...) W.. W dniu 28 stycznia 1948 roku H. J. złożyła wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości.

Dnia 8 maja 1950 r. nieruchomość została sprzedana na rzecz L. D. i A. D..

Orzeczeniem administracyjnym Nr (...) z dnia 16 lutego 1952 r. Prezydium Rady Narodowej w (...) W. odmówiło dawnym właścicielom – H. J., I. Z. i B. Z. przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...), położonej przy ul. (...), ozn. nr hip. (...) Nr rej. hip. (...).

W dniu 16 stycznia 2012 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek P. K. (2) i Ł. K. (2), wskazanych jako następców praw H. J., I. Z. i B. Z., o stwierdzenie nieważności ww. orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w (...) W..

W dniu 27 kwietnia 2012 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął nowy wniosek pełnomocników L. D. i A. D. o stwierdzenie nieważności powyższego orzeczenia administracyjnego anulujący wniosek ze stycznia 2012 roku. Zawiadomieniem z dnia 14 listopada 2012 r. SKO poinformowało strony o wszczęciu postępowania w sprawie o stwierdzenie nieważności przedmiotowego orzeczenia administracyjnego.

Na mocy umowy darowizny zawartej dnia 14 marca 2013 r. przed notariuszem J. M. L. D. darował J. D. wszelkie prawa majątkowe oraz wszelkie roszczenia nabyte przez niego umową sprzedaży z dnia 8 maja 1950 r., w tym udział wynoszący 1/2 części w budynku posadowionym na gruncie ozn. nr hip. (...) Nr rej. hip. (...) oraz taki sam udział w prawach i roszczeniach do tego gruntu oraz we wszelkich prawach i roszczeniach wynikających z przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W..

Decyzją z dnia 24 kwietnia 2013 r. o sygn. (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w (...) W. Nr (...) z dnia 16 lutego 1952 roku, w odniesieniu do części nieruchomości będącej własnością (...) W., tj. części dz. ew. nr (...), jako wydanego z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. (Dz.U. Nr 50, poz. 279).

Decyzją Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 28 sierpnia 2014 r. ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz A. D. w 1/2 części i J. D. w 1/2 części.

Dnia 19 grudnia 2014 r. (...) W. dokonało przekazania na rzecz J. D. i A. D. przedmiotowego budynku mieszkalnego o 12 lokalach, w tym 10 lokalach mieszkalnych i 2 lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej lokali 327,92 m⁽²⁾, w tym 263,84 m⁽²⁾ powierzchni lokali mieszkalnych i 64,08 m⁽²⁾ powierzchni lokali użytkowych, wyposażonego w wewnętrzną instalację: elektryczność, zimną wodę, kanalizację.

Poza wskazanymi wyżej lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, w budynku przy ul. (...) znajdują się piwnice i poddasze.

W okresie od 14 listopada 2012 r. do 19 grudnia 2014 r.: lokal nr (...) stanowił pustostan; lokal nr (...) był zajmowany bez tytułu prawnego; lokal nr (...) w okresie od 1 lutego 2012 r. do 31 maja 2013 r. był wynajmowany jako lokal socjalny, od 1 czerwca 2013 r. do 30 listopada 2013 roku zajmowany bez tytułu prawnego, od 1 grudnia 2013 roku do 19 grudnia 2014 r. – wynajmowany; lokal nr (...) był wynajmowany; lokal nr (...) był wynajmowany; lokal nr (...) od 1 lutego 2012 r. do 28 listopada 2012 r. stanowił pustostan, od 29 listopada 2012 r. do 18 stycznia 2013 r. był zajmowany bez tytułu prawnego, od 19 stycznia 2013 r. do 16 maja 2014 r. stanowił pustostan, od 1 maja do 16 czerwca 2014 r. był objęty umową najmu pomieszczenia tymczasowego, zaś w okresie od 17 czerwca do 19 grudnia 2014 r. zajmowany był bez tytułu prawnego; lokal nr (...) był wynajmowany, lokal nr (...) stanowił pustostan; lokal nr (...) był wynajmowany; lokal nr (...) był wynajmowany; lokal biurowy nr (...) jest faktycznie wykorzystywany na cele mieszkalne, w okresie od 1 lutego 2012 r. do 30 sierpnia 2013 r. był wynajmowany, od 31 sierpnia 2013 r. do 22 grudnia 2013 r. był pustostanem, od 23 grudnia 2013 r. do 7 lipca 2014 r. był wynajmowany, od 8 lipca 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. zajmowany bez tytułu prawnego; lokal użytkowy nr (...) był wynajmowany.

W dniu 18 grudnia 2015 r. J. D. i A. D. zawezwali (...) W. do próby ugodowej o zapłatę na rzecz każdego z nich kwoty po 413.470 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości oraz o zapłatę na rzecz każdego z nich kwoty po 413.470 zł tytułem zwrotu pożytków, których z powodu złej gospodarki przeciwnik nie uzyskał.

W okresie od dnia 14 listopada 2012 r. do dnia 19 grudnia 2014 r. lokale przy ul. (...) generowały głównie straty dla (...) W. – koszt ich utrzymania przewyższał przychód uzyskany od najemców. Strata z tego tytułu wyniosła 28.156 zł. Dochód rynkowy możliwy do uzyskania z najmu wyniósł 126.636 zł, a wysokość pożytków niepobranych przez (...) W. z powodu złej gospodarki wyniosła łącznie 109.998 zł.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, a także opinii biegłego w zakresie wyceny nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Podstawą prawną roszczenia są przepisy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c., na mocy których właścicielowi służą roszczenia między innymi o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy czy zwrot uzyskanych i niezyskanych z powodu złej gospodarki pożytków.

Strona pozwana kwestionowała swoją legitymację bierną z uwagi na oddanie nieruchomości w posiadanie zależne. Sąd Okręgowy uznał, że zarzut ten jest ściśle związany z charakterem roszczeń dochodzonych przez stronę powodową w niniejszym postępowaniu. Pierwotne żądanie pozwu określało tytuł roszczenia jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Powodowie po zapadnięciu uchwały Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16 powodowie na ostatniej rozprawie podnieśli, iż dochodzona przez nią kwota, stanowiąca zgodnie z pierwotnym żądaniem pozwu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, może stanowić kwotę niepobranych przez pozwanego pożytków cywilnych we wskazanym przez nią okresie.

Wobec tak sformułowanego żądania pozwane (...) W. w złożonym do akt sprawy załączniku do protokołu rozprawy z dnia 6 kwietnia 2018 r. podniosło, iż każde z roszczeń uzupełniających w istocie oparte jest na innej podstawie faktycznej, każde z nich ma odrębny i samodzielny byt prawny, co wynika z faktu, że roszczenia te uzależnione są od wystąpienia odmiennych przesłanek, mają różne podstawy faktyczne, różnych adresatów, jak też przedmiot świadczenia w ramach każdego z nich ma różny charakter. Roszczenia uzupełniające mają rozłączny przedmiot, chroniąc różne przejawy naruszenia własności przez posiadacza. Wobec tego, zdaniem pozwanego, powodowie nie mogli dochodzić w niniejszej sprawie najpierw wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, a następnie – w oparciu o ten sam stan faktyczny – domagać się zwrotu niepobranych pożytków cywilnych.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenia przewidziane w art. 224 § 2 i 225 k.c. są zbliżone, zmierzają do realizacji tego samego celu, dotyczącego wydania korzyści uzyskanych w następstwie korzystania z cudzej rzeczy. Rozpoznanie zatem

roszczenia o zwrot pożytków mogło być dokonane w ramach powództwa o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, skoro dotyczy korzystania z niej w węższym zakresie i wskazał, że takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 lipca 2017 roku, I CSK 697/15. Zaprezentowany przez Sąd Najwyższy pogląd nie wyłącza więc legitymacji biernej posiadacza samoistnego w przypadku zgłoszenia przeciw niemu roszczenia o zwrot wartości pożytków nieuzyskanych przez złą gospodarkę (art. 225 k.c.). Powołana wyżej uchwała Sądu Najwyższego o sygn. akt III CZP 84/16 ograniczyła bowiem legitymację bierną samoistnego posiadacza nieruchomości oddanej przez niego w posiadanie zależne najemcy do pobranych przez niego pożytków cywilnych, bowiem w takim przypadku posiadacz samoistny w zasadzie nie ma możliwości wykorzystywania w inny sposób wartości użytkowej rzeczy, chociaż pozostaje ona w jego pośrednim władaniu. Wynika z tego, że posiadacz zależny ponosi odpowiedzialność za korzystanie z rzeczy w pozostałym zakresie związanym z faktycznym jej używaniem na własne potrzeby. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie o zwrot wartości pożytków nieuzyskanych z powodu złej gospodarki nie jest związane z uprawnieniami posiadacza zależnego wynikającymi z faktycznego władztwa nad rzeczą, lecz właśnie z pośredniego władania rzeczą przez posiadacza samoistnego. Zgromadzony w aktach materiał dowodowy wskazuje na to, iż w okresie objętym pozwem pozwane miasto dysponowało przedmiotową nieruchomością jak właściciel, chociażby poprzez zawieranie z lokatorami umów najmu i pobieranie czynszów od nich.

W oparciu o wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2017 roku, I CSK 697/15, Sąd nie przychylił się do stanowiska pozwanego, że roszczenie o zwrot niepobranych pożytków jest oparte na innej podstawie faktycznej, co uniemożliwia rozpoznanie go w ramach wytoczonego powództwa. W konsekwencji, zdaniem Sądu Okręgowego, nie było przeszkód, by w niniejszej sprawie rozpoznać żądanie strony powodowej w kształcie sformułowanym ostatecznie przed zamknięciem rozprawy, będącym wynikiem ujednolicenia orzecznictwa Sądu Najwyższego dokonany wspomnianą wyżej uchwałą Sadu Najwyższego – a więc jako roszczenie o zwrot pożytków nieuzyskanych przez złą gospodarkę.

Kluczowym, także z punktu widzenia rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, pozostaje moment, w którym dotychczasowy posiadacz w dobrej wierze, utracił dobrą wiarę. Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. W złej wierze pozostaje posiadacz, który wie lub przy zachowaniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które – racjonalnie ocenione – powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza.

Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwany najpóźniej w dniu 14 listopada 2012 r. wiedział już o toczącym się postępowaniu administracyjnym na skutek wniosku o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 16 lutego 1952 roku, złożonego przez powodów J. D. i A. D.. Pierwszy wniosek dotyczący omawianego orzeczenia administracyjnego z 1952 roku został złożony w styczniu 2012 roku, jednakże wskazano w nim nieprawidłowych następców prawnych pierwotnych właścicieli nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. poinformowało strony postępowania o jego wszczęciu zawiadomieniem z dnia 14 listopada 2012 roku. Pomimo braku w aktach dowodu doręczenia przedmiotowego zawiadomienia, Sąd Okręgowy przyjął, iż w tej dacie pozwane (...) W. wiedziało już o toczącym się postępowaniu administracyjnym dotyczącym nieruchomości objętej pozwem, a tym samym od tej daty stało się posiadaczem w złej wierze i winno liczyć się z obowiązkiem wynikającym z art. 225 k.c. (...) W., z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów (...), już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez następców prawnych byłych właścicieli z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej, było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji – uświadomić sobie, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. Przyjęcie stanowiska polegającego na przeprowadzeniu oceny stanu jego świadomości w oderwaniu od jego rzeczywistej wiedzy i doświadczenia, z odwołaniem się jedynie do domniemania wynikającego z obowiązywania decyzji komunalizacyjnej, w chwili orzekania już skutecznie podważonej, stanowiłoby przejaw nieuzasadnionego formalizmu w zakresie kryteriów określenia dobrej i złej wiary. Stan faktyczny i prawny niniejszej sprawy nie był na tyle skomplikowany, aby pozwane (...) W., mając świadomość szeregu toczących się równolegle postępowań administracyjnych i sądowych związanych ze skutkami dekretu z dnia 26 października 1945 roku, mogło

skutecznie powołać się na stan na tyle usprawiedliwionej nieświadomości, aby przyjąć, iż posiadało ono przedmiotową nieruchomość w dobrej wierze.

Wysokość należnej powodom kwoty z tytułu wartości nieuzyskanych przez pozwanego pożytków została ustalona w oparciu o opinię biegłego A. Z..

Stosownie do wyliczeń dokonanych przez biegłego, wartość pożytków nieuzyskanych z powodu złej gospodarki, stanowiących możliwy do uzyskania przychód z tytułu najmu lokali mieszkalnych nr (...), lokalu biurowego nr (...), lokalu usługowego nr (...) i piwnic w okresie od dnia 14 listopada 2012 roku do 19 grudnia 2014 roku, przy oszacowaniu kosztów związanych z utrzymaniem lokali i piwnic obciążających właściciela oraz wysokości dochodu faktycznie uzyskanego przez pozwanego z wszelkich tytułów prawnych wyniosła 109.998 zł.

Kwota ta podlegała podziałowi na każdego z powodów stosownie do przysługujących im udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Z uwagi na to na rzecz J. D. i A. D. należało zasądzić kwoty po 54.999 zł.

Zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził powyższe kwoty z odsetkami ustawowymi od dnia 5 września 2016 roku, tj. od dnia złożenia pozwu, zgodnie z żądaniem powodów. Pozwane (...) W. zapoznało się z treścią żądania powodów już w momencie złożenia przez powodów zawiadania do próby ugodowej i od tego momentu pozostawało w zwłoce, zatem zasadne są odsetki liczone od dnia wytoczenia powództwa.

Podniesiony przez pozwane (...) W. zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie. Stosownie do treści art. 229 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Oznacza to, że w ciągu roku od wydania rzeczy właściciel dochodzić wynagrodzenia za cały – nieprzekraczający jednak 10 lat – czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze. Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Sąd meriti pozwane (...) W. było posiadaczem przedmiotowej nieruchomości od 14 listopada 2012 roku do 19 grudnia 2014 roku, tj. przez okres nieprzekraczający 10 lat. Roszczenie o zwrot nieuzyskanych pożytków ma charakter świadczenia jednorazowego i brak podstaw do przyjęcia, aby roszczenie to podlegało innemu reżimowi przedawnienia niż podstawowy – wynikający z treści art. 118 k.c. Z powyższego wynika, iż powodowie byli uprawnieni do dochodzenia wynagrodzenia za cały okres, w którym pozwane miasto było posiadaczem nieruchomości w złej wierze.

Wniesienie przez powodów wniosku o zawiadanie do próby ugodowej, obejmującego także żądanie zapłaty na rzecz każdego z powodów sumy pieniężnej tytułem zwrotu pożytków nieuzyskanych z powodu złej gospodarki w dniu 18 grudnia 2015 roku skutecznie doprowadziło do przerwania biegu przedawnienia, zarówno w zakresie terminu przewidzianego w art. 229 k.c., jak i czasu, za jaki powodowie mogli domagać się zapłaty. Zawiadanie do próby ugodowej jest bowiem czynnością przerywającą bieg przedawnienia, jeżeli stanowczo nie ustalono, że przedsięwzięto ją bezpośrednio w innym celu niż wskazany w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Również wniesienie pozwu w niniejszej sprawie nastąpiło z zachowaniem terminu określonego w art. 229 k.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w części, tj. co do punktu I oraz III wskazującego na zasadę proporcjonalnego rozdzielenia kosztów procesu i obciążającej nimi pozwanego ponad 51% .

Strona pozwana zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:
 - art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że pożytki nieuzyskane wskutek prowadzenia złej gospodarki są częścią wynagrodzenia za bezumowne korzystanie,

- art. 225 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że przesłankami roszczenia kreowanego tym przepisem jest jedynie samoistne posiadanie nieruchomości w złej wierze, co w konsekwencji doprowadziło do niewłaściwego zastosowania tego przepisu na gruncie niniejszej sprawy,
- art. 225 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten ustanawia domniemanie o prowadzeniu złej gospodarki,
- art. 118 k.c. w zw. z art. 229 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, która skutkowałą nieuwzględnieniem podniesionego przez pozwane (...) W. zarzutu przedawnienia roszczenia o zapłatę pożytków niezyskanych wskutek złej gospodarki,

2. błąd w ustaleniach faktycznych poprzedzony naruszeniem przepisów postępowania cywilnego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. oraz 236 k.p.c. polegający na ustaleniu, że wysokość niepobranych przez (...) W. pożytków wskutek prowadzenia złej gospodarki za okres od 14 listopada 2012 roku do 19 grudnia 2014 roku wynosi 109.998 zł;

3. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

- art. 193 § 2¹ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że przed Sądem Okręgowym zostało skutecznie zgłoszenie przez powodów roszczenie o zapłatę z tytułu pożytków niepobranych wskutek złej gospodarki,
- art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wyrokowanie w przedmiocie roszczenia nie objętego żądaniem co w konsekwencji skutkowało nierozpoznanie istoty sprawy,
- art. 227 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i 236 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczności niezwiązane z zakreśloną przez stronę powodową podstawą faktyczną roszczenia (wysokość pożytków niepobranych wskutek złej gospodarki rozumianej jako różnicy kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie liczonej jak dla czynszów wolnorynkowych i dochodów faktycznie uzyskanych przez posiadacza samoistnego),
- art. 6 k.c. i art. 232 k.c. w zw. z art. 225 k.c. poprzez uznanie, że powodowie udowodnili przesłanki roszczenia o zapłatę z tytułu pożytków niepobranych wskutek prowadzenia złej gospodarki,
- art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że w dniu 14 listopada 2012 roku (...) W. powzięło wiadomość o toczącym się postępowaniu nadzorczym przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wobec nieruchomości przy ul. (...) i od tego dnia pozostawało w złej wierze, w sytuacji gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, kiedy pozwany taką wiedzę uzyskał,
- art. 7 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że powodowie obalili domniemanie posiadania przez m.st W. nieruchomości przy ul. (...) w dobrej wierze, jak również poprzez pominięcie funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej z dnia 20 grudnia 2000 r. i skutków z tym związanych w zakresie oceny podstawy władania nieruchomością (...) W. i oceny stanu świadomości pod kątem dobrej wiary,

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania oraz zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie uchylenie w zaskarżonej części wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Pzwany podniósł zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i prawa materialnego. W pierwszej kolejności odniesienia wymagają zarzuty naruszenia prawa procesowego.

Zgodzić się należy z pozwanym, który zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 193 § 2¹ k.p.c. poprzez uznanie, że powodowie dokonali zmiany powództwa i skutecznie zgłosili roszczenie o zwrot pożytków pobranych i niepobranych z powodu złej gospodarki. Przepis art. 193 § 2¹ k.p.c. jednoznacznie stanowi, że z wyjątkiem spraw o roszczenia alimentacyjne zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Tymczasem trafnie zauważa pozwany, że stanowisko pełnomocnika powodów zajęte ustnie na rozprawie dnia 6 kwietnia 2018 r., iż kwota dochodzona przez powodów może stanowić niepobrane pożytki, nie może być uznane za skuteczną zmianę powództwa. Szerszą argumentację w tym zakresie pełnomocnik powodów przedstawił w załączniku do protokołu rozprawy, ale zauważyć należy, że załącznik do protokołu nie jest pismem procesowym (art. 125 i n. k.p.c.), stanowi jedynie uzupełnienie protokołu posiedzenia, nie może zatem zastępować funkcji pism procesowych, których celem jest uzewnętrznienie wniosków i oświadczeń składanych poza rozprawą. Załącznik do protokołu, zwłaszcza złożony po zamknięciu rozprawy, nie może być więc uznany za pismo procesowe obejmujące skuteczną zmianę powództwa.

Powodowie w pozwie jednoznacznie określili swe żądanie jako żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości i takie właśnie żądanie, wobec niedokonania skutecznej zmiany powództwa, winno być rozpoznane przez Sąd Okręgowy.

Pomimo tego, że Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie dokonali zmiany swego roszczenia, ze stanowiska Sądu Okręgowego można wywieść, iż Sąd ten uznał, że rozpoznanie roszczenia o zwrot pożytków mogło być dokonane w ramach powództwa o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Skoro takie stwierdzenie legło u podstaw rozpoznania roszczenia o zwrot pożytków, to nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 321 k.p.c., aczkolwiek zgodzić się należy z pozwanym, że przedmiotem rozpoznania winno być jedynie roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, a nie roszczenie o wydanie pożytków. Stanowisko Sądu Okręgowego o możliwości rozpoznania roszczenia o zwrot pożytków w ramach powództwa o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest wadliwe i zdaje się wynikać z błędnego odczytania stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w uzasadnieniu wyroku z dnia z 21 lipca 2017 roku o sygn. I CSK 697/15. W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie tego wyroku Sądu Najwyższego należy czytać łącznie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16. Uchwała ta stanowi, że korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.). W uchwale tej zgodzono się z tym nurtem orzecznictwa, które przyjmowało, że posiadacz samoistny rzeczy, który oddał ją w posiadanie zależne, nie ma obowiązku zaspokojenia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Oddanie bowiem przez posiadacza samoistnego rzeczy w posiadanie zależne bez utraty przymiotu posiadacza, sprawia, że zakres możliwości korzystania przez niego z rzeczy uległ znacznemu ograniczeniu i w rzeczywistości został zredukowany do pobierania pożytków cywilnych. Obowiązek posiadacza samoistnego zwrotu pożytków może powstać jedynie wtedy, gdy oddał on rzecz w posiadanie zależne w ramach stosunku prawnego przynoszącego takie korzyści. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia z 21 lipca 2017 roku o sygn. I CSK 697/15 wyraźnie wskazał, iż akceptuje powyższe stanowisko powiększonego składu Sądu Najwyższego. Jednocześnie dostrzegł, powołując brzemienne art. 224 § 2 k.c., istnienie obok roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, (które może dotyczyć zwrotu kosztów, które właściciel poniósł w związku z koniecznością korzystania z cudzej rzeczy zamiast własnej, kompensatę utraconych korzyści, możliwych do uzyskania w razie oddania rzeczy np. w dzierżawę lub najem, a także wydanie korzyści uzyskanych przez posiadacza w następstwie korzystania z rzeczy), także roszczenia o wydanie pożytków lub ich wartości. Podkreślił jednocześnie, iż redakcja art. 224 § 2 k.c. wskazuje, że nie jest możliwe dochodzenie łącznie obu tych roszczeń od jednej osoby - roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, może być dochodzone wobec faktycznego posiadacza, a posiadacz samoistny odpowiada za zwrot pożytków, związanych z korzystaniem z rzeczy w sposób ograniczony do ich pobierania. Sąd Najwyższy podkreślił, iż oba te żądania różnią się, zaś jeżeli właściciel żąda od posiadacza, który wynajął rzecz, zwrotu pożytków, to wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy może żądać tylko za okres, w którym posiadacz pożytków nie pobierał albo tylko w odniesieniu do tej części nieruchomości, która nie była przedmiotem najmu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w żadnym razie nie można uznać, iż Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż pożytki cywilne, o

jakich mowa w art. 224 § 2 zd. 2 k.c. są częścią wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, o którym mowa w zd. 1 tegoż przepisu. Przeczy temu nie tylko sama treść art. 224 § 2 k.c., ale także uważna lektura wyводу zawartego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego powołującego się na uchwałę powiększonego składu z dnia 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16.

Roszczenia uzupełniające właściciela niewątpliwie oparte są na oddzielnej podstawie faktycznej oraz na osobnych podstawach prawnych. Osobne roszczenie dotyczy bowiem żądania zapłaty wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza samoistnego z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego, osobne zaś zwrotu wartości pożytków cywilnych pobranych i niepobranych przez pozwanego. Wysokość kwot należnych właścicielowi z obu wyżej wymienionych tytułów nie musi się pokrywać. Czym innym są bowiem czynsze rynkowe, czynsze rzeczywiście pobrane przez posiadacza i czynsze, których posiadacz z powodu złej gospodarki nie uzyskał.

Skoro powodowie zgłosili w niniejszej sprawie żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie to właśnie to żądanie, wobec niedokonania skutecznej zmiany powództwa, winno być rozpoznane przez Sąd Okręgowy.

W konsekwencji zgodzić się należy z pozwanym, że zbędnym było przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości pożytków niepobranych przez pozwanego wskutek złej gospodarki.

Pozwany w swej apelacji podnosząc zarzut naruszenia art. 7 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. zakwestionował stanowisko Sądu Okręgowego o obaleniu przez powodów domniemania posiadania przez m.st W. nieruchomości przy ul. (...) w dobrej wierze. Pozwany zarzucił również pominięcie faktu funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej z dnia 20 grudnia 2000 r. i skutków z tym związanych w zakresie oceny podstawy władania nieruchomością (...) W. i oceny stanu świadomości pod kątem dobrej wiary. Zarzut ten należy znać za zasadny. Sąd Okręgowy, jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, swe ustalenie co do momentu utraty przez pozwanego, jako posiadacza samoistnego nieruchomości, dobrej wiary, oparł na stwierdzeniu, że pozwany, mając świadomość szeregu toczących się równolegle postępowań administracyjnych i sądowych związanych ze skutkami dekretu z dnia 26 października 1945 r, nie mógł skutecznie powoływać się na stan na tyle usprawiedliwionej nieświadomości, aby przyjąć, że posiadał nieruchomość w dobrej wierze. Zdaniem Sądu Apelacyjnego takie ujęcie oceny dobrej wiary pozwanego stanowi nadmierne uproszczenie. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 października 2018 r. I CSK 632/17 w orzecznictwie dominuje pogląd, że gmina, jako posiadacz samoistny nieruchomości, jest traktowana jako posiadacz w złej wierze co najmniej od wydania decyzji stwierdzającej nieważność decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku złożonego w trybie art. 7 ust. 1 dekretu (...) (por.m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2012 r., I CSK 160/12, nie publ., z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10, nie publ., i z dnia 23 lipca 2004 r., III CK 212/03, nie publ.).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego sam fakt powzięcia wiadomości o wszczęciu postępowania o stwierdzenie nieważności odmownej decyzji dekretowej, nie może przesądzać o obaleniu domniemania z art. 7 k.c. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie przyjmuje się, że obalenie domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k.c. wymaga wykazania okoliczności świadczących o utracie przez posiadacza dobrej wiary rozumianej jako pozostawanie w błędnym, aczkolwiek usprawiedliwionym przekonaniu, że jego posiadanie jest zgodne z prawem. Dowód złej wiary w celu obalenia domniemania wynikającego z art. 7 k.c. wymaga zatem wykazania przez przeciwnika, że posiadacz samoistny wiedział, że 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. W każdym wypadku ocena tych okoliczności powinna być indywidualnie oceniona przez sąd przy uwzględnieniu okoliczności faktycznych danej sprawy, bowiem różne są podstawy stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej. Trafnie przy tym wskazuje pozwany na funkcjonowanie w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej, będącej podstawą ujawnienia pozwanego jako właściciela w księdze wieczystej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego o złej wierze pozwanego można mówić dopiero od momentu podważenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 24 kwietnia 2013 r. odmownej decyzji dekretowej z dnia 16

lutego 1952 r. Pozwany po zapoznaniu się z treścią tej decyzji powinien być mieć świadomość, że pomimo posiadania prawomocnej i ostatecznej decyzji komunalizacyjnej, podstawa prawna władania przez niego budynkiem odpadła.

Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. została wydana 24 kwietnia 2013 r. na posiedzeniu niejawnym, zatem wymagała doręczenia. Powodowie nie przedstawili dowodu doręczenia tej decyzji pozwanemu, ale, zdaniem Sądu Apelacyjnego, skoro Prezydent (...) W. jest wskazany jako podmiot, do którego wiadomości ta decyzja jest skierowana, a pozwany nie przeczył, by doręczenie decyzji w ogóle miało miejsce, to należy przyjąć domniemanie faktyczne, że takie doręczenie miało miejsce w normalnym trybie doręczeń, które następuje zwykle nie później niż po upływie 21 dni, czyli w tym przypadku - nie później niż 14 maja 2013 r. Zatem to ten moment powzięcia wiadomości i stwierdzeniu nieważności decyzji dekretowej decydował o utracie dobrej wiary przez pozwanego.

Na obecnym etapie postępowania, wobec treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16 zdaje się nie być spornym między stronami, iż korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.) i za ten okres powodowie nie mogą domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Tym niemniej z opinii biegłego A. Z. (2) (tabela nr 10 k. 277), wynika, iż część lokali stanowiła tzw. pustostan, część była w pewnych okresach przedmiotem najmu, część lokali w pewnych okresach była zajmowana bez tytułu prawnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powodowie mogą skutecznie domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali będących tzw. pustostanami. W sytuacji, gdy pozwany nie wykazał w niniejszej sprawie, by korzystanie z lokali bez tytułu prawnego przez osoby trzecie odbywało się bez jego zgody, o czym mogłoby świadczyć np. wytoczenie powództwa windykacyjnego, to również za te okresy powodowie mogą domagać się od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali, skoro za ten okres pozwany nie pobierał pożytków.

Ustalenia Sądu Okręgowego wymagają zatem uzupełnienia co do wysokości dochodu możliwego do osiągnięcia z najmu lokali, gdyż dochód ten determinuje wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali, jakiego powodowie mogą się domagać od pozwanego. Z opinii biegłego A. Z. (tabela nr 10 k. 277) wynika, że:

- lokal nr (...) nie był przedmiotem posiadania zależnego – stanowił tzw. pustostan. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego lokalu za okres od 15 maja 2013 r. do 31 maja 2013 r. wynosi 126,90 zł ($253,80:2=126,90$), wynagrodzenie za okres od 1 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wynosi 1176,60 zł ($7 \times 253,80 \text{ zł}=1176,60$), za okres od 1 stycznia 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. wynagrodzenie to wynosi 5053,35 zł. Łącznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) wynosi 6 956,50 zł.

- lokal nr (...) był zajmowany bez tytułu prawnego. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego lokalu za okres od 15 maja 2013 r. do 31 maja 2013 r. wynosi 170,46 zł ($340,93:2=170,46$), wynagrodzenie za okres od 1 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wynosi 2386,51 zł ($7 \times 340,93=2386,51$), za okres od 1 stycznia 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. wynagrodzenie to wynosi 4 297,02 zł. Łącznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) wynosi 7 864,71 zł.

- lokal nr (...) w okresie od 1 lutego 2012 r. do 31 maja 2013 r. był wynajmowany jako lokal socjalny, również w okresie od 1 grudnia 2013 roku do 19 grudnia 2014 r. lokal wynajmowany był jako lokal socjalny – za ten okres powodowie nie mogą zatem domagać się od posiadacza samoistnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Od 1 czerwca 2013 r. do 30 listopada 2013 roku lokal ten zajmowany był bez tytułu prawnego. Dochód możliwy do uzyskania za okres od 1 czerwca 2013 r. do 30 listopada 2013 roku to kwota **876,90 zł** ($6 \times 146,15 = 876,90$).

- lokal nr (...) w okresie od 15 maja 2013 r. do 19 grudnia 2014 r. był wynajmowany, zatem za ten okres powodowie nie mogą domagać się od pozwanego, jako posiadacza samoistnego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu;

- lokal nr (...) w okresie od 15 maja 2013 r. do 19 grudnia 2014 r. był wynajmowany, zatem za ten okres powodowie nie mogą domagać się od pozwanego, jako posiadacza samoistnego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu;

- lokal nr (...) w okresie od 19 stycznia 2013 r. do 1 maja 2014 r. stanowił pustostan, od 1 maja do 16 czerwca 2014 r. był objęty umową najmu pomieszczenia tymczasowego, zaś w okresie od 17 czerwca do 19 grudnia 2014 r. zajmowany był bez tytułu prawnego. Zatem (tabela nr 10) za okres od 15 maja 2013 r. do 16 maja 2014 r. dochód możliwy do uzyskania determinujący wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie to: za maj 2013 r. 123,71 zł, za okres od 1 czerwca 2013 r. do 31 marca 2014 r. 2473,60 zł ($10 \times 247,36 = 2473,60$ zł), za okres od 1 kwietnia 2014 r. do 30 kwietnia 2014 r. 319,19 zł, od 17 czerwca do 19 grudnia 2014 r. 2099,82 zł ($6 \times 349,97$). Łącznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) wynosi 5 366,29 zł.

- lokal nr (...) w okresie od 15 maja 2013 r. do 19 grudnia 2014 r. był wynajmowany, zatem za ten okres powodowie nie mogą domagać się od pozwanego, jako posiadacza samoistnego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu;

- lokal nr (...) stanowił pustostan. Dochód możliwy do uzyskania za okres od 15 maja 2013 r. do 31 maja 2013 r. wynosi 98,54 zł, za okres od 1 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wynosi 1182,06 zł ($6 \times 197,01 = 1182,06$), za okres od 1 stycznia do 19 grudnia 2014 r. wynosi 3293,83 zł. Łącznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) wynosi 4574,43 zł.

- lokal nr (...) w okresie od 15 maja 2013 r. do 19 grudnia 2014 r. był wynajmowany, zatem za ten okres powodowie nie mogą domagać się od pozwanego, jako posiadacza samoistnego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu;

- lokal nr (...) w okresie od 15 maja 2013 r. do 19 grudnia 2014 r. był wynajmowany, zatem za ten okres powodowie nie mogą domagać się od pozwanego, jako posiadacza samoistnego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu;

- lokal biurowy nr (...) jest faktycznie wykorzystywany na cele mieszkalne, w okresie od 1 lutego 2012 r. do 30 sierpnia 2013 r. był wynajmowany, od 31 sierpnia 2013 r. do 22 grudnia 2013 r. był pustostanem, od 23 grudnia 2013 r. do 7 lipca 2014 r. był wynajmowany, od 8 lipca 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. zajmowany był bez tytułu prawnego. Dochód możliwy do uzyskania za okres od 31 sierpnia 2013 r. do 22 grudnia 2013 r. kiedy był pustostanem od 31 sierpnia 2013 r. do 22 grudnia 2013 r. to 121,63 zł ($3 \times 32,58 \text{ zł} = 97,74 \text{ zł} + 22 \text{ dnia grudnia } 23,89 \text{ zł}$), za okres gdy zajmowany bez tytułu prawnego od 8 lipca 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. 5073,91 zł (po 1039,83 zł miesięcznie, tj. za lipiec 277,28 zł + $4 \times 1039,83 \text{ zł} = 4159,32 \text{ zł} + 637,31 \text{ zł}$ za 19 dni grudnia 2014 r.). Łącznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) wynosi 5195,54 zł;

- lokal użytkowy nr (...) w okresie od 15 maja 2013 r. do 19 grudnia 2014 r. był wynajmowany, zatem za ten okres powodowie nie mogą domagać się od pozwanego, jako posiadacza samoistnego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu.

Łącznie dochód możliwy do uzyskania to kwota 38 094,04 zł, zatem każdemu z powodów przysługuje prawo domagania się tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali kwoty 19 047,02 zł.

Sąd Okręgowy zasądził po 54 999 zł, zatem powództwo winno podlegać oddaleniu co do kwoty 35 951,98 zł (54 999 - 19 047,02).

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powodów. Sąd Okręgowy uznał zarzut przedawnienia za bezzasadny. W związku z tym stanowiskiem Sądu Okręgowego pozwany w swej apelacji podniósł zarzut naruszenia art. 118 k.c. w zw. z art. 229 § 1 k.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego o braku podstaw do uznania zasadności zarzutu przedawnienia również w odniesieniu do roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne

korzystanie z lokali. Otóż, powodowie wystąpili z wnioskiem o zaważanie do próby ugodowej. Z przedstawionego przez powodów dowodu nadania tego wniosku wynika, że został on nadany do sądu dnia 18 grudnia 2015 r. Pozwany nie zakwestionował tego, że odbyło się posiedzenie w przedmiocie tego wniosku, wskazywał jedynie, że powodowie nie złożyli dowodu wskazującego na datę odbycia takiego posiedzenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego skoro pozwany nie twierdził, że nie odbyło się posiedzenie w przedmiocie wniosku powodów, nie twierdził, że przedmiotem procedowania był inny wniosek niż ten, na który wskazują powodowie, to należy przyjąć domniemanie faktyczne, że sąd procedował nad wnioskiem powodów złożonym 18 grudnia 2015 r. Mając na uwadze, że zwrot nieruchomości nastąpił 19 grudnia 2014 r., przyjąć należy, że nie upłynął roczny termin przedawnienia, o którym mowa w art. 229 § 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że oddalił powództwo każdego z powodów o zapłatę kwoty 35 951,98 zł z ustawowymi odsetkami od tej kwoty.

Konsekwencją tej zmiany była konieczność korekty rozstrzygnięcia co do roszczenia głównego. Powodowie wygrali proces jedynie w 17 %, dlatego Sąd Apelacyjny zmienił również zaskarżony wyrok w punkcie trzecim częściowo poprzez wskazanie, że powodowie winni ponieść 83% kosztów procesu, a pozwany 17% tych kosztów.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanego, jako bezzasadna, została oddalona w oparciu o art. 385 k.p.c.

Na etapie postępowania apelacyjnego powodowie przegrali proces w 66 %, a pozwany w 34%. Koszty procesu na tym etapie wyniosły łącznie 17 650 zł. Pozwany winien ponieść 34% kosztów procesu, czyli 6 001 zł (17 650 zł x 34%), a poniósł koszty w kwocie 9 550 zł. Winien zatem otrzymać od powodów zwrot kwoty 3 549 zł. Sąd Apelacyjny zasądził od J. D. i A. D. na rzecz (...) W. kwoty po 1 774,50 zł (3549:2) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Beata Kozłowska Katarzyna Polańska – Farion Marzena Konsek- Bitkowska