

Sygn. akt V ACa 527/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SA Edyta Jefimko

Protokolant: Katarzyna Iwanicka

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. I. P. (1), G. W., M. D. (1) oraz P. P. (1)

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 maja 2019 r., sygn. akt II C 680/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) W. na rzecz każdego z powodów: I. I. P. (1), G. W., M. D. (1) oraz P. P. (1) kwoty po 1.350 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Przemysław Kurzawa Bogdan Świerczakowski Edyta Jefimko

Sygn. akt V ACa 527/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 maja 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) W. na rzecz:

- I. P. kwotę 32.901,39 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 stycznia 2013r. do dnia zapłaty (pkt I),
- G. W. kwotę 32.901,39 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 stycznia 2013r do dnia zapłaty (pkt II),
- M. D. (1) kwotę 14.955,18 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 stycznia 2013r do dnia zapłaty (pkt III),
- P. P. (1) kwotę 14.955,18 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 stycznia 2013r do dnia zapłaty (pkt IV).

Nadto Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt V) i orzekł o kosztach procesu ustalając, że powodowie wygrali każdy w 4,35% i winni ponieść 95.65% kosztów procesu, zaś pozwany 4,35% (pkt VI).

Podstawa faktyczna wyroku jest następująca.

Nieruchomość przy ul. (...) w W. była własnością M. i J. małż. D., w częściach równych jako współwłaściciele w 5/16 nieruchomości oraz S. i F. małż. P., w częściach równych jako współwłaściciele w 11/16 nieruchomości. Została objęta działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.(Dz. U. Nr 50, poz. 279).

Decyzją z 30 sierpnia 1969 r. Prezydium Rady Narodowej (...) W. działając na podstawie dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.oraz art. 21 i 59 ustawy z 25 stycznia 1958 r. o radach narodowych po rozpatrzeniu wniosku o przyznanie prawa własności czasowej odmówiło ustanowienia wieczystego użytkowania J. i M. D. (2) oraz S. i F. P. do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) nr (...) wynoszącej 724 m⁽²⁾ i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki, znajdujące się na tym gruncie przeszły na własność Państwa. (decyzja k. 25-26)

W 1980 r. lokale mieszkalne znajdujące się w suterenie o nr 9, 10, 11 i 12 zostały przerobione na pomieszczenia piwniczne. (bezsporne)

Decyzją nr (...) z 28 października 1991 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę W.-M. z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej W. M. obręb ewidencyjny 1-01-24, nr działki ewidencyjnej (...). (decyzja k. 125)

Decyzją z 26 sierpnia 1999 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdziło nieważność decyzji administracyjnej Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 30 sierpnia 1969 r., jako orzeczenia wydanego z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 2 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.. (decyzja k. 27-29)

W protokole z kontroli okresowej 5-letniej budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. (...) w W. dokonanej w maju 2010 r. stwierdzono, że budynek znajduje się w stanie konstrukcyjnym niestwarzającym zagrożeń i nadaje się do dalszej eksploatacji. Zalecenia należało wykonać jedynie w celu poprawy estetyki. (protokół z kontroli okresowej k. 235-237)

Decyzją nr (...) z 5 października 2010 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) nr (...) z 28 października 1991 r. stwierdzającej nabycie przez Gminę W.-M. z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) – w części dotyczącej budynku mieszkalnego. (decyzja k. 126-127)

Pismem datowanym na 19 kwietnia 2011 r. Zakład (...) w D. M. (...) W. zwrócił się do powodów o przybycie 26 maja 2011 r. o godz. 10.00 do siedziby Zakładu (...) celem protokolarnego przejęcia nieruchomości budynkowej. (pismo k. 147)

Odpowiadając I. P. (2), G. W., M. D. (1) i P. P. (1) poinformowali, że nie są w stanie skorzystać z zaproszenia na dzień 26 maja 2011 r., gdyż w tym terminie nie są w stanie stawić się wszyscy właściciele lub ich pełnomocnicy. (pismo k. 148)

Ponownie pismem datowanym na 6 czerwca 2011 r. Zakład (...) w D. M. (...) W. zwrócił się do powodów o przybycie 20 czerwca 2011 r. o godz. 10.00 do siedziby Zakładu (...) celem protokolarnego przejęcia nieruchomości budynkowej. (pismo k. 149)

Odpowiadając powodowie poinformowali, że nie są w stanie skorzystać z zaproszenia na dzień 20 czerwca 2011 r., gdyż w tym terminie nie są w stanie stawić się wszyscy właściciele lub ich pełnomocnicy. Równocześnie powodowie zaproponowali termin 31 sierpnia 2011 r. godz. 10.00. (pismo k. 150)

Zakład (...) w D. M. (...) W. w piśmie z 22 lipca 2011 r. wyraził zgodę na zaproponowany przez powodów termin. (pismo k. 151)

Protokołem „przekazania – przejścia środka trwałego” nr (...) z 31 sierpnia 2011 r. (...) W. przekazało powodom budynek mieszkalny usytuowany na gruncie pod adresem ul. (...) w W. o pow. ogółem 343,27 m². Pozwany wraz z budynkiem przekazał następujące rzeczy: dokumenty dotyczące lokali mieszkalnych nr (...) zawierające kserokopie podstawowych dokumentów, komplet kluczy do lokalu nr (...), dokumenty dotyczące garażu wolnostojącego, dokumentację dotyczącą budynku oraz dowód PT przekazania środka trwałego. W ramach dokumentacji dotyczącej budynku pozwany przekazał dokumentację techniczną w postaci projektu wykonawczego wymiany instalacji gazowej oraz wyniesienia korka głównego i ekspertyzę techniczną. Dalej powód przekazał dwa tomy książki obiektu budowlanego oraz teczkę zawierające opinie z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyzy urzędów grzewczo-kominowych, teczkę zawierającą przeglądy roczne budowlane i instalacyjne, teczkę zawierającą przeglądy instalacji gazowej, teczkę zawierającą przeglądy 5-letnie budowlane i elektryczne, a także teczkę zawierającą korespondencję (...) w sprawie drzwi wejściowych do lokalu nr (...). (protokół k. 225, protokół wraz z załącznikami k. 225-233)

Protokołem przekazanie – przejścia środka trwałego nr (...) z 31 sierpnia 2011 r. (...) W. przekazało powodom garaż wolnostojący usytuowany na gruncie pod adresem ul. (...) w W. o pow. ogółem 15,40 m². (protokół k. 226)

Protokołem zdawczo-odbiorczym budynku mieszkalnego oraz garażu wolnostojącego położonych przy ul. (...) w W. w dniu 31 sierpnia 2011r. nieruchomości została przekazana powodom. (k. 227-229). W protokole zawarto postanowienia, że z dniem 1 stycznia 2011r. Miasto zaprzestaje pobierania od najemców lokali mieszkalnych oraz garażu opłat za zajmowane lokale, a najemcy lokali winni wносить opłaty na rzecz przejmującego. Zaległości z tytułu opłat czynszowych i należności za media od najemców przejętych lokali powstałe do dnia 31 sierpnia 2011r. będą dochodzone przez Miasto. Wszelkie dochody, nakłady i koszty dotyczące budynku, należą do dnia 1 sierpnia 2011r. do Miasta, zaś od dnia 1 września 2011r. do Przejmującego.

Postanowieniem z 10 października 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. odmówił wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w W.. (postanowienie k. 234)

Umową z 18 października 2011 r. zawartą w formie aktu notarialnego (...) W. oddało w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości (...) położoną w W. przy ul. (...) na rzecz I. P., G. W., M. D. (1) i P. P. (1). Prawo ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu nastąpiło za symbolicznym czynszem w wysokości 724 zł netto. W tej samej umowie pozwany oświadczył, że budynek mieszkalny o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, położony na nieruchomości przy ul. (...) w W., murowany o powierzchni zabudowy 221 m⁽²⁾ stanowi odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 5 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.. Pozwany przeniósł na powodów własność ww. budynku. (akt notarialny k. 30-41)

I. P. (2), G. W., M. D. (1) i P. P. (1) są następcami prawnymi pierwotnych właścicieli. (bezsporne)

Postanowieniem z 6 października 2003 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w sprawie I Ns 1619/03 stwierdził nabycie spadku po F. P. zmarłej 26 grudnia 2001 r. w W., na podstawie ustawy przez córki I. P. oraz G. W. po 1/2 każda z nich. (postanowienie k. 557)

Postanowieniem z 15 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w sprawie XVI Ns 1163/08 stwierdził, że spadek po J. D. zmarłym 5 kwietnia 1955 r. w W., na podstawie ustawy nabyła wprost i w całości żona M. D. (2). (postanowienie z uzasadnieniem k. 565-569)

Postanowieniem z 15 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w sprawie XVI Ns 1163/08 stwierdził, że spadek po M. D. (2) zmarłej 15 lutego 1970 r. w W., na podstawie ustawy nabył wprost i w całości brat M. P.. (postanowienie z uzasadnieniem k. 565-569)

Powodowie są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej oraz współwłaścicielami nieruchomości budynkowej posadzonej na tym gruncie w następujących częściach:

- I. P. (2) - 11/32;

- G. W. - 11/32;

- M. D. (1) - 5/32;

- P. P. (1) - 5/32. (bezsporne, wydruk KW k. 11-24)

Lokale mieszkalne znajdujące się w przedmiotowym budynku były wynajmowane przez (...) W.. Lokale mieszkalne nr (...) w okresie od 31 sierpnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. pozostawały w posiadaniu powódki G. W.. Lokal nr (...) na przestrzeni lat był wynajmowany różnym lokatorom. W lokalu nr (...) od 1947 r. zamieszkuje powódka G. W., natomiast lokal nr (...) zamieszkiwany jest przez męża powódki G. W..

Powódka G. W. uiszczala czynsz do pozwanego za lokale nr (...), przy czym za lokal mieszkalny nr (...) powódka uiszczala czynsz jedynie do listopada 2004 r., który został następnie przez pozwanego zwrócony.

W okresie od 31 sierpnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. lokale mieszkalne o nr (...) nie istniały. Pomieszczenia po tych lokalach w 1980 r. zostały przerobione na pomieszczenia piwniczne oraz techniczne i nie mogły być wynajęte w charakterze lokali mieszkalnych.

W budynku znajduje się 8 lokali mieszkalnych, które są usytuowane na parterze oraz I piętrze. Pierwotnie w budynku były również 4 lokale mieszkalne w suterenie, w tym dwa lokale które zostały wyremontowane. Lokale te w okresie od 31 sierpnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. nie były użytkowane - zostały przebudowane na pomieszczenia piwniczne i pełniły funkcje niemieszkalne.

Pożytkami z opisanego wyżej budynku w okresie od 31 sierpnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. był dochód z czynszów najmu 8 lokali mieszkalnych. W okresie tym obowiązywały ograniczenia w zakresie kształtowania wysokości czynszu za wynajem lokali mieszkalnych (czynsze regulowane) określone przepisami ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pożytki pobrane przez pozwanego z budynku mieszkalnego w okresie od 31 sierpnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. stanowią różnicę pomiędzy wysokością przychodów, a kosztami utrzymania budynku.

W okresie objętym pozwem czynsz najmu za wszystkie lokale, wynikający z zawiadomień o zmianach czynszu znajdujących się w teczках lokali mieszkalnych nr (...) wynosił 100.863,87 zł. Koszty związane z utrzymaniem budynku w tym okresie wynosiły natomiast 95.186,01 zł. Pożytki jakie powinien był osiągnąć pozwany w tym okresie wynosiły 5.677,28 zł.

(opinia biegłej W. S. wraz z załącznikami k. 709-771, opinia uzupełniająca k. 853-854, wyjaśnienia ustne k. 908-911, opinia uzupełniająca k. 987-1000, opinia uzupełniająca k. 1126-1140, opinia uzupełniająca k. 1212-1224, opinia uzupełniająca k. 1272-1281, opinia uzupełniająca k. 1378-1385, wysłuchanie ustne k. 1449-1449v, rozliczenie przychodów k. 263-264, lista sald lokali k. 291-295, rozliczenie kosztów k. 265-278, zestawienia k. 278-282, rozliczenie kosztów k. 551, stawki czynszu k. 932-937)

Wartość robót budowlanych mających na celu usunięcie uszkodzeń budynku wykraczających poza normalne zużycie w okresie od 26 sierpnia 1999 r. do 31 sierpnia 2011 r. wynosiła 83.366 zł netto. (opinia biegłego z zakresu budownictwa A. L. k. 1105-1110, opinia uzupełniająca k. 1163-1164, wyjaśnienia ustne k. 1203-1205)

Na wstępie rozważań prawnych Sąd Okręgowy przypomniał, że powodowie w niniejszym postępowaniu dochodzili na podstawie art. 224 k.c. i n. następujących roszczeń: wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego

z nieruchomości oraz zwrotu pobranych przez pozwanego pożytków, a także odszkodowania za pogorszenie stanu technicznego budynku mieszkalnego.

Na mocy decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 26 sierpnia 1999 r. stwierdzającej nieważność orzeczenia administracyjnego z 30 sierpnia 1969 r. odmawiającego przyznania własności czasowej, spadkobiercy dawnych właścicieli budynku przy ul. (...) w W. odzyskali prawo własności do budynku ze skutkiem ex tunc. Orzeczenie administracyjne po jego wyeliminowaniu z obrotu prawnego nie wywołało żadnych skutków prawnych, tak jakby nigdy nie zostało wydane i nigdy nie funkcjonowało w obrocie prawnym, a wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej pozostawał nierozpoznany.

We wskazanym w pozwie okresie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości budynkowej byli powodowie. Powodowie wywodzą swój tytuł prawny od dawnych właścicieli, M. i J. D. oraz F. i S. P., którym przysługiwał tytuł własności według stanu na dzień 9 lutego 1948 r., zatem w chwili złożenia wniosku o ustanowienie własności czasowej. Następcami prawnymi dawnych właścicieli są powodowie w niniejszym postępowaniu, co zostało powyżej opisane. Powyższe zatem uzasadnia legitymację czynną powodów w niniejszym procesie.

Istotą decyzji stwierdzającej przyznanie prawa własności czasowej, było przywrócenie sytuacji, w jakiej pozostawał do rozpoznania terminowo złożony wniosek dekretowy. Stan rzeczy przedstawiał się w ten sposób, że własność gruntu przypadała gminie, jednak budynek stanowił nadal własność przeddekretowego właściciela, w przedmiotowym wypadku następców prawnych, zgodnie z art. 5 dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W..

Decyzja o odmowie ustanowienia użytkownika wieczystego do gruntu, jak również decyzja komunalizacyjna, zostały wyeliminowane z obrotu w trybie stwierdzenia nieważności wobec wydania decyzji albo bez podstawy prawnej albo z jej rażącym naruszeniem. Przyjmuje się, że wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji administracyjnej (odmawiającej przyznania prawa własności czasowej) w wyniku stwierdzenia jej nieważności następuje ze skutkiem ex tunc, co oznacza powrót do wyrażonego w art. 5 dekretu z 26 października 1946 r. odstępstwa od zasady superficies solo cedit – budynek położony w W. przy ul. (...) pozostawał odrębnym przedmiotem prawa własności.

W następstwie stwierdzenia nieważności orzeczenia dekretowego upadły zatem wszelkie skutki z tym związane. Oznacza to między innymi, że własność budynku położonego na nieruchomości, istniejącego niewątpliwie w dacie wejścia w życie dekretu, przysługiwała następcom prawnym jej przeddekretowego właściciela (por. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10 oraz z dnia 25 października 2012 r., I CSK 160/12). Istotą stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej jest usunięcie jej z obrotu oraz zniweczenie wszelkich skutków prawnych.

Posiadanie przedmiotowej nieruchomości budynku zostało faktycznie przejęte od dawnych właścicieli przez Skarb Państwa 30 sierpnia 1969 r. w następstwie wydania bezprawnego nieważnego orzeczenia administracyjnego. Posiadanie to następnie zostało przeniesione na Gminę W. – M. w związku z przejściem tego budynku własność gminy w wyniku zmian reformujących administrację (na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych). Następnie zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy, posiadaczem przedmiotowej nieruchomości stało się pozwane (...) W.. Posiadanie budynku przez pozwanego, a wcześniej przez jego poprzedników prawnych, niewątpliwie miało charakter posiadania samoistnego, gdyż władali budynkiem tak jak to czyni właściciel z wolą wykonywania władztwa dla siebie. W świetle utrwalonego orzecznictwa, wejście w posiadanie nieruchomości przez podmiot prawa publicznego w związku z wykonywaniem przepisów powszechnie obowiązujących nie zmienia charakteru wykonywanego władztwa nad rzeczą ocenianego z cywilnoprawnego punktu widzenia jako posiadanie samoistne.

Pozwane (...) W. było samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym powództwem. Było to posiadanie nieoparte na prawie – korzystało z niej bezumownie. Pozwany zarządzał budynkiem przez swą jednostkę organizacyjną, pobierał pożytki z czynszu najmu znajdujących się tam lokali mieszkalnych, uiszczał podatek

od nieruchomości, zawierał umowy najmu lokali. Jako posiadacz samoistny pozwany wydał rzecz powodom wraz z dokumentacją.

Sąd I instancji oddalił w całości roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, na skutek przyjęcia za uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 19 dnia kwietnia 2017 r. sygn. akt III CZP 84/16, że skoro pozwany jako posiadacz samoistny oddał rzecz do używania najemcom, to jego korzystanie polegało wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 k.c. i art. 225 k.c.), co wyłącza możliwość dochodzenia od niego wynagrodzenia z rzeczy.

Sąd uwzględnił natomiast w części żądanie zasądzenia równowartości pobranych przez pozwanego pożytków cywilnych.

Zgodnie z treścią art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest zobowiązany do wynagrodzenia a korzystanie z rzeczy i nie odpowiada za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, nabywa własność pobranych pożytków naturalnych oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą ma uzasadnione okolicznościami przekonanie subiektywne, że służy mu prawo własności, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o innym stanie prawnym, jak i niedbalstwo – brak dołożenia należytej staranności w przedmiocie właściwej wiedzy.

Zgodnie z art. 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki ciężary związane z rzeczą wspólną. Powszechnie przyjmuje się, że pożytki, o których mowa w art. 224 § 2 i art. 225 k.c., mogą mieć charakter pożytków cywilnych. Pożytki są pobierane bądź należne posiadaczowi samoistnemu, a nie zależnemu. Zgodnie z przepisem art. 224 § 1 k.c., zobowiązaniem do zwrotu pożytków jest jedynie posiadacz samoistny w dobrej wierze od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.) oraz posiadacz samoistny w złej wierze (art. 225 k.c.).

Pozwany wszedł w posiadanie nieruchomości i budynku w usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przekonaniu, że przysługuje mu prawo. Po stronie jednostki samorządowej istniała pewność co do tego, że budynek w wyniku działania dekretu (...) stał się własnością Skarbu Państwa, z dniem 27 maja 1990 r. stał się własnością Gminy W., z dniem 19 czerwca 1994 r. stał się własnością Gminy W. - (...), a z dniem 27 października 2002 r. przeszedł na własność (...) W..

Oceniając przesłankę dobrej bądź złej wiary pozwanego nie można antycypować późniejszych rozstrzygnięć, czynności bądź zdarzeń prawnych dotyczących nieruchomości. Ocena zasadności dochodzonego roszczenia nie może być zatem dokonywana ex post, ale ex ante, biorąc pod uwagę zdarzenia historyczno – prawne, które miały wpływ na status prawny budynku, możliwości w zakresie jego wykorzystania. Pozwany z chwilą wydania decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność, znajdował się jako posiadacz budynku w złej wierze, gdyż uzyskał świadomość, że posiada rzecz cudzą. Sąd podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 24 października 2014 r., I ACa 143/14 wskazujący, iż „skutek ex tunc decyzji administracyjnej stwierdzającej nieważność poprzedzającej jej decyzji administracyjnej nie dotyczy kwestii faktycznych, nie dotyczy takiej okoliczności jak nieuzasadnione przekonanie co do przysługującego prawa – istniejące przed wydaniem decyzji nadzorczej – a zatem przed wiedzą podmiotu co do późniejszej decyzji”. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 11 sierpnia 2011 r., I CSK 7642/10, zajął stanowisko, zgodnie z którym przy ocenie dobrej lub złej wiary nie można ograniczać się do stwierdzenia pozostawania w obrocie decyzji komunalizacyjnej. Pozwany nie może powoływać się na dalsze istnienie tejże decyzji, skoro ma pełną świadomość, że nie odpowiadała ona rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości zaistniałemu po stwierdzeniu nieważności orzeczenia dekretowego.

Decyzja komunalizacyjna, jakkolwiek posiadająca istotne znaczenie prawne, ma charakter deklaratoryjny. Nie kreuje nowego stanu rzeczy, stwierdzając jedynie jego istnienie. Z samej zatem decyzji komunalizacyjnej nie wypływały dla pozwanego (...) W. żadne prawa. Mając świadomość, iż przedmiotowa decyzja opiera się na nieprawdziwej przesłance przysługiwania własności budynku uprzednio Skarbowi Państwa, nie mógł pozwany uważać się za właściciela tegoż budynku wskutek pochodnego nabycia go jako składnika mienia państwowego. Nie można zatem, w ocenie Sądu,

odwołać się do strony formalnej decyzji, jako aktu wiążącego, do czasu jej formalnego wzruszenia. Argumentowi takiemu należy przeciwstawić identyczny walor decyzji nadzorczej usuwającej z obrotu orzeczenie dekretowe. Dalszą kwestią jest bowiem późniejsze usunięcie z obrotu decyzji komunalizacyjnej niweczące wcześniejsze skutki.

Biorąc wszystko powyższe pod uwagę Sąd przyjął, iż zasadne było roszczenie powodów w zakresie roszczenia o zwrot pożytków cywilnych za okres od 31 sierpnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. Wartość pożytków została ustalona przez biegłą W. S.. Biegła wyliczyła czynsz najmu za okres od 31 sierpnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. w rozbięciu na każdy lokal mieszkalny. Brała pod uwagę fakt, że w tamtym okresie czynsz był regulowany uchwałami Rady Gminy W.. Miała również na uwadze stan techniczny poszczególnych lokali mieszkalnych w związku z czym pominęła w rozliczeniach lokale nr (...), które stanowią obecnie pomieszczenia techniczne w celu doposażenia budynku w ciepłą wodę, centralne ogrzewanie i gaz.

Spór w sprawie oscylował również wokół kwestii liczby lokali, za które powodom przysługują roszczenia. Powodowie podnosili, że w momencie odbierania nieruchomości ich poprzednikom prawnym w budynku znajdowało się 12 lokali mieszkalnych. Jak jednak wynika z materiału dowodowego, wtedy w nieruchomości budynkowej znajdowało się tylko 8 lokali mieszkalnych. Lokale o nr (...) w 1980 r. zostały przerobione na pomieszczenia gospodarcze, na co jednoznacznie wskazywał biegły J. J. (2). Warunki tam panujące oraz brak jakiegokolwiek wentylacji, pomijając już brak dostosowania, całkowicie wykluczają możliwość wynajęcia tych pomieszczeń jako lokali mieszkalnych. W świetle złożonych opinii biegłych oraz pozostałej dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy niezasadnym było uwzględnianie jakichkolwiek ewentualnych, hipotetycznych czynszów dotyczących tych pomieszczeń. Uwzględnieniu nie podlegał również czynsz z lokal nr (...). Lokale mieszkalne nr (...) były w posiadaniu powódki G. W.. G. W. lokal nr (...) wynajmowała osobom trzecim, w lokalu nr (...) sama zamieszkuje, a lokal nr (...) jest zajmowany przez jej męża oraz po części również był wynajmowany osobom trzecim.

Pożytkami z budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) w W. w okresie od 31 sierpnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. był więc dochód z czynszów najmu 8 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku. Pożytki pobrane przez pozwanego stanowią różnicę pomiędzy wysokością przychodów, a kosztami utrzymania budynku.

Czynsz najmu z lokali mieszkalnych nr (...) w spornym okresie wynosił 100.863,87 zł. Kwotę tę Sąd pomniejszył o koszty jej uzyskania, w postaci kosztów związanych z utrzymaniem budynku. Gdyby powodowie w spornym okresie byli właścicielami nieruchomości również ponosiliby te koszty. Wartość kosztów związanych z utrzymaniem budynku biegła W. S. wyliczyła zestawiając ze sobą koszty eksploatacji, podatek od nieruchomości oraz koszty konserwacji i remontów. Ich wysokość to 95.186,01 zł. O należność tę należało pomniejszyć wyliczony czynsz najmu za okres objęty pozwem. Pożytki ze spornego budynku, które powinny być pobrane przez pozwanego za okres od 31 sierpnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. wynosiły zatem 5.677,86 zł.

W zakresie roszczenia o odszkodowanie za pogorszenie stanu technicznego budynku mieszkalnego Sąd oparł się w całości na opinii biegłego A. L.. Opinia ta jest spójna i logiczna, a ponadto ostatecznie nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Biegły celem sporządzenia opinii w sprawie dokonał wizji lokalnej budynku oraz zrobił analizę całości materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy. Ustalił stan w jakim znajdował się budynek w chwili przejścia go przez (...) W. oraz na dzień 31 sierpnia 2011 r., tj. na moment zwrotu przedmiotowej nieruchomości powodom. Na koniec A. L. dokonał wyliczenia wartości robót budowlanych mających na celu naprawę uszkodzeń budynku wykraczających poza normalne zużycie. Biegły wyszczególnił, że analiza wskazała, że roboty mające na celu naprawę uszkodzeń budynku wykraczających poza normalne zużycie można sprowadzić do zaległych robót koniecznych, które nie zostały wykonane w ramach normalnego utrzymania budynku i spowodowały zużycie techniczne budynku o 7% większe niż w warunkach normalnego utrzymywania polegającego na wykonywaniu regularnie remontów. Uwzględniając współczynnik kosztów dodatkowych biegły ustalił, że wartość odtworzeniowa przedmiotowego budynku o powierzchni użytkowej 8 lokali mieszkalnych wynosi 1.190.941 zł. Wartość robót remontowych usuwania uszkodzeń stanowiąca 7% wartości odtworzeniowej wynosi natomiast 83.366 zł netto. Do ostatecznej kwoty należało doliczyć podatek VAT. Zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z 4 kwietnia 2011 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2011 r., nr

73, poz. 392) dla robót konserwacyjnych dotyczących budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym stawka podatku VAT wynosiła 8%. Zatem do kwoty 83.366 zł należało doliczyć podatek w takiej właśnie wysokości tj. kwotę 6.669,28 zł, skutkiem czego odszkodowanie za pogorszenie stanu technicznego nieruchomości wynosi 90.035,28 zł.

Każde z roszczeń uzupełniających ma odrębny i samodzielny byt prawny, co potwierdza przepis art. 229 k.c. Zgodnie z brzmieniem § 1 powołanego przepisu, roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Zwrotem rzeczy w niniejszej sprawie było wydanie powodom przez pozwanego 31 sierpnia 2011 r. na podstawie protokołu przekazania przejęcia nieruchomości. Pozew w przedmiotowej sprawie został zaś wniesiony 29 stycznia 2012 r. Roszczenia powodów nie uległy więc przedawnieniu.

Zasadne zatem okazało się roszczenie o zasądzenie pożytków cywilnych za lokale nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. w wysokości 5.677,86 zł oraz roszczenie o odszkodowanie za pogorszenie stanu technicznego tego budynku w kwocie 83.366 zł + VAT (6.669,28 zł). Łącznie powodom należna była kwota 95.713,14 zł, która podlegała rozliczeniu według udziałów powodów we własności przedmiotowego budynku. I tak:

- I. P. posiadającej udział w nieruchomości w wysokości 11/32 należne było zasądzenie kwoty 32.901,39 zł;
- G. W. posiadającej udział w nieruchomości w wysokości 11/32 należne było zasądzenie kwoty 32.901,39 zł;
- M. D. (1) posiadającej udział w nieruchomości w wysokości 5/32 należne było zasądzenie kwoty 14.955,18 zł, a
- P. P. (1) posiadającemu udział w nieruchomości w wysokości 5/32 należne było zasądzenie kwoty 14.955,18 zł.

Od należnych powodom kwot Sąd zasądził odsetki za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 k.c. Powodowie dochodzili roszczenia odsetkowego od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na mocy art. 455 k.c. zgodnie, z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. W przedmiotowej sprawie wezwanie do zapłaty stanowił doręczony pozwanemu odpis pozwu, a zatem odsetki są powodom należne od 14 stycznia 2013 r., tj. 14 dni od dnia doręczania odpisu pozwu w niniejszej sprawie. O kosztach Sąd orzekł na podstawie 100 k.p.c., mając na uwadze wynik procesu.

Apelację od wyroku wniósł pozwany, skarżąc go w części zasądzającej i rozstrzygającej o kosztach. Zarzucił naruszenie: art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. w zw. z art. 3 u.k.w.h. oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (zarzut 1); art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. w zw. z art. 7 k.c., art. 3 u.k.w.h. oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (zarzut 2); art. 118 k.c. (zarzut 3); art. 234 k.p.c. w zw. z art. art. 3 u.k.w.h. oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (zarzut 4); „art. 233 § 1 k.p.c. tj. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez pominięcie okoliczności” (zarzut 5).

Pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództw i ustalenie, że powodowie przegrali proces w 100%. Nadto skarżący wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Podnoszenie zarzutów naruszenia prawa materialnego ma rację bytu jedynie przy istnieniu w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Ocena, czy dany przepis prawa materialnego został właściwie zastosowany, zależy od uprzednio ustalonego stanu faktycznego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03). Dlatego jako pierwszy wymagał odniesienia się zarzut sformułowany w apelacji w ostatniej kolejności, wyżej oznaczony jako piąty.

Zarzut piąty został sformułowany w sposób nie przystający do treści wskazanego w nim, art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2005 r., IV CK 241/05). Taki też jest w istocie sens omawianego zarzutu, gdyż pozwany zarzuca w jego treści właśnie sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy nie miał dostatecznych podstaw by stwierdzić, że powodowie w protokole przejęcia budynku i garażu zrzekli się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Po pierwsze, pozwany nie przedstawił takiej argumentacji w postępowaniu przed Sądem I instancji, przede wszystkim nie powołał się na nią w odpowiedzi na pozew, mimo załączenia doń protokołu z 31 sierpnia 2011 r. (k.227-229). Gdyby tak rozumiał znaczenie zapisów w protokole przejęcia to zapewne wskazałby tę okoliczność, jako najważniejszą, w pierwszej kolejności. Po drugie, skoro konsekwentnie uważał się za posiadacza w dobrej wierze, to nie mógł oczekiwać od powodów zrzeczenia się roszczeń, które by w takim wypadku, zgodnie z treścią art. 224 § 1 k.c., w ogóle nie powstały. Po trzecie, zrzeczenie się roszczeń winno być sformułowane w sposób nie budzący wątpliwości, zwłaszcza że chodzi o oświadczenie składane wobec podmiotu profesjonalnego, przez osoby nie mające takiego przymiotu, bez związku z działalnością gospodarczą. Oświadczenie powodów nie powinno być interpretowane rozszerzająco. W protokole nie ma stwierdzenia o zrzeczeniu się, a postanowienia z punktów IV.10,11 i 13 budzą wątpliwości. Z postanowieniem o podziale dochodów, nakładów i kosztów według dat: 31.08 i 1.09.2011 r. (pkt 13), nie koresponduje zobowiązanie się Miasta do indywidualnego rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją lokali według stanu na dzień 31.08.2011 r. (pkt 11). Jeśli na dzień sporządzenia protokołu strony wybrałyby „opcję zerową”, to zbędne wydaje się zobowiązanie wobec strony przejmującej do rozliczenia kosztów za okres przeszły.

Ponadto należy zauważyć, iż zarzut pominięcia, że „strona powodowa na mocy protokołu przejęcia z dnia 31 sierpnia 2011r. zrzekła się wszelkiego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) do dnia 31 sierpnia 2011 r.” nie uwzględnia oddalenia powództwa o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Tak sformułowany zarzut nie przystaje do treści rozstrzygnięcia.

Jeśli chodzi o błędną datę w drugiej linii na stronie 6 uzasadnienia wyroku, to rzeczywiście, zamiast „1 stycznia 2011 r.” powinno być „31 sierpnia 2011 r.” – w tym zakresie Sąd Apelacyjny koryguje oczywistą omyłkę w podstawie faktycznej wyroku.

Fakt, że biegły dokonał oględzin budynku cztery lata po jego wydaniu nie oznacza, że stan obiektu nie mógł być rzetelnie ustalony. Biegły dysponował również dokumentacją techniczną o jakiej mowa w załączniku nr 2 do protokołu przekazania nieruchomości oraz protokołem z przeglądu budynku z 21 maja 2010 r. Oględziny miały niewątpliwie istotne znaczenie. Rzecz jednak w tym, że pozwany nie wykazał ani nawet nie uprawdopodobnił, by pomiędzy wydaniem nieruchomości a chwilą jej oględzin przez biegłego (3 grudnia 2015 r. – protokół k. 1111-1113), nastąpiły jakiegokolwiek zmiany w stanie budynku, w szczególności takie o których biegły by nie wiedział, a które mogłyby mieć wpływ na treść opinii. Powodowie twierdzą, że w tym okresie nie dokonywali żadnych prac naprawczych ze względu na brak środków.

Okoliczność, czy i w jakim stopniu nastąpiło pogorszenie stanu budynku nie mogła być ustalona samodzielnie przez Sąd, ponieważ wymagała posłużenia się wiadomościami specjalnymi. Sąd uznał opinię biegłego A. L. za sporządzoną fachowo i rzetelnie, z wykorzystaniem materiału zgromadzonego w sprawie. Opinia ta, w ostatecznym kształcie nie była nawet kwestionowana przez strony. Sąd zasadnie oparł się na analizie biegłego, ujawniającej zakres zaległych robót koniecznych, niezbędnych dla odwrócenia skutków niewykonywania w przeszłości regularnych remontów (w

okresie posiadania przez pozwanego). W tej sytuacji nie można zaaprobować zarzutu, jakoby strona powodowa nie wykazała pogorszenia stanu technicznego budynku.

Fakt, że postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po J. D. i M. D. (2) uprawomocniło się w 2009 roku nie miało wpływu na istnienie po stronie pozwanego obowiązku zwrotu rzeczy. Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Możliwy więc był co do zasady, wcześniejszy zwrot tym współwłaścicielom, którzy zgodnie z art. 1027 k.c. legitymowali się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 312/09).

Zarzuty: pierwszy, częściowo drugi oraz czwarty, poruszają zasadniczą w sprawie kwestię charakteru posiadania budynku przez (...) W., które Sąd I instancji określił jako posiadanie samoistne w złej wierze. Sąd Apelacyjny podziela to stanowisko, uznając jednocześnie zarzuty apelacji za niesłuszne. Jak 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. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 25 października 2012 r., I CSK 160/12, z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10 i z dnia 23 lipca 2004 r., III CK 212/03). Stanowisko to wydaje się obecnie ugruntowane w orzecznictwie, czego przykładem jest również pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 1 sierpnia 2019 r., I ACa 535/18 (por. też np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 maja 2014 r., I ACa 1634/13). W uzasadnieniu wskazanego judykatu, wydanego w analogicznej sprawie, zasadnie stwierdzono, że pozwany (również (...) W.) po zapoznaniu się z treścią tej decyzji stwierdzającej nieważność odmownej decyzji dekretowej, powinien był mieć świadomość, że pomimo posiadania prawomocnej i ostatecznej decyzji komunalizacyjnej, podstawa prawna władania przez niego budynkiem odpadła.

Wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji nie można odnosić zasady związania sądu cywilnego treścią decyzji komunalizacyjnej w postępowaniu wieczystoksięgowym do orzekania o roszczeniu, którego rozstrzygnięcie wymaga oceny całokształtu okoliczności sprawy. Nie można pomijać, że decyzja komunalizacyjna ma charakter deklaratoryjny. Oznacza to, że wynika z niej wyłącznie domniemanie o nabyciu nieruchomości przez (...) W. w trybie art. 5 ustawy z 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Domniemanie takie ulega zaś obaleniu najpóźniej z chwilą stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej, gdyż z tą chwilą nie ma już wątpliwości, że (...) W. nie mogło nabyć danej nieruchomości z mocy prawa, jako że podstawową i konieczną przesłanką takiego nabycia musiał być istniejący w dniu 27 maja 1990 r. tytuł własności Skarbu Państwa (w niektórych orzeczeniach wskazuje się nawet wcześniejszą chwilę – powzięcia przez (...) W. informacji o wszczętym postępowaniu nadzorczym wobec decyzji dekretowej).

Przyjęcie poglądu przeciwnego, prezentowanego w apelacji, o związaniu sądu treścią decyzji komunalizacyjnej, nie uwzględniałoby rzeczywistego stanu rzeczy i stanowiłoby przejaw skrajnego formalizmu w postępowaniu o roszczenia uzupełniające. Pozwany, posiadający profesjonalną obsługę prawną, musi być uznany za podmiot świadomy tego, że decyzja komunalizacyjna traci znaczenie po stwierdzeniu braku tytułu prawnego po stronie Skarbu Państwa w dniu 27 maja 1990 r.

Część zarzutu drugiego i zarzut trzeci dotyczą rozumienia zwrotu rzeczy i przedawnienia roszczeń. Poza tym pozwany podniósł jeszcze osobno w apelacji („z najdalej posuniętej ostrożności procesowej”) zarzut przedawnienia wszystkich roszczeń powodów. I ten zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Jak ustalono w sprawie, przed protokolarnym przekazaniem pozwany proponował powodom zwrot nieruchomości dwukrotnie: pismem z dnia 19 kwietnia 2011 r. i pismem z dnia 6 czerwca 2011 r. W obu przypadkach powodowie odpowiedzieli, że nie są w stanie stawić się wszyscy współwłaściciele i pełnomocnicy, przy czym w czerwcu powodowie zaproponowali termin 31 sierpnia 2011 r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można w takiej sytuacji liczyć przedawnienia wcześniej, niż od 31 sierpnia 2011 r.

Nie budzi wątpliwości, że „zwrot rzeczy” polega na ponownym znalezieniu się rzeczy w posiadaniu właściciela. W wyroku z dnia 28 stycznia 2015 r. I CSK 78/14, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nie można podzielić wykładni, iż za zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. należy uznać każdą sytuację, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą. „Jeżeli dochodzi do tego w drodze działań podjętych przez strony, musi to być świadome działanie obu stron, skierowane ze strony posiadacza na wyzbycie się dotychczasowego sposobu władania rzeczą, a ze strony właściciela na odzyskanie władztwa nad rzeczą.”

Z kolei w uchwale z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 47/05, powołując się na wcześniejsze orzecznictwo i poglądy doktryny, Sąd Najwyższy wskazał na potrzebę szerokiego rozumienia terminu „zwrot rzeczy” w rozumieniu art. 229 § 1 k.c., obejmującego także sytuacje, w których właściciel uzyskał możliwość władztwa nad rzeczą. Jednak zaznaczył, że w takim przypadku konieczna jest jednoczesna utrata władztwa przez dotychczasowego posiadacza. Wydaje się oczywiste, że w sytuacji jaka wystąpiła w tej sprawie nie można mówić o wyzbyciu się władztwa przez pozwanego przed dniem 31 sierpnia 2011 r. Nie jest natomiast możliwe obliczanie terminu przedawnienia od momentu, w którym rzeczą jeszcze władał posiadacz samoistny. Innymi słowy, zwrot rzeczy może wprawdzie nastąpić już z chwilą, gdy właściciel uzyskał możliwość władztwa nad rzeczą, ale tylko w przypadku, gdy jednocześnie wyzbył się posiadania dotychczasowy posiadacz. Chodzi zasadniczo o sytuację przewidzianą w art. 349 k.c., która nie zaistniała w relacjach między stronami tego procesu.

Pozwany nie ma racji również co do tego, że w odniesieniu do roszczeń z art. 224 § 2 k.c. należy stosować 3-letni termin przedawnienia gdyż są to świadczenia okresowe. Korzystający z rzeczy bezumownie znajduje się w sytuacji zbliżonej do osoby bezpodstawnie wzbogaconej. Roszczenia uzupełniające właściciela przeciwko niemu nie są roszczeniami o świadczenia okresowe i obejmują cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy. Powstają od momentu objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskują samodzielny byt prawny. (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 24 października 1972 r., sygn. akt III CZP 70/72, OSNCP z 1973 r., z. 6, poz. 102 i z dnia 26 kwietnia 2002 r., sygn. akt III CZP 21/02, OSNC z 2002 r., z. 12, poz. 149 oraz wyrok SN z dnia 14 lutego 1967 r., sygn. akt I CR 443/66, OSNCP z 1967 r., z. 9 poz. 163).

Pozwany zakwestionował jeszcze rozstrzygnięcie o kosztach, ale tylko ze względu na oczekiwaną zmianę wyroku. Postanowienie o kosztach jest zgodne z art. 100 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu I instancji (ze wskazaną korektą), Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację. Rozstrzygnięcie o kosztach zapadło na podstawie art. 98 k.p.c. Obejmuje wynagrodzenie adwokata reprezentującego wszystkich powodów, w podwójnej stawce minimalnej (2x2.700 zł), tj. po 1.350 zł na rzecz każdego z powodów. Sąd Apelacyjny miał na uwadze rodzaj i zawilość sprawy, w szczególności fakt, że pełnomocnik reprezentował czterech powodów, jak również okoliczność, że apelacja poruszała wiele wątków, co łącznie wymagało od pełnomocnika powodów zwiększonego nakładu pracy (art. 15 ust. 3 pkt 4 i § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800)).

Przemysław Kurzawa Bogdan Świerczakowski Edyta Jefimko