

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 6 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Śliwa

Protokolant: p.o. stażysty Edyta Budzińska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta P.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. oraz P. B. (1)

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda Miasta P. kwotę 274.551,78 zł (dwieście siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2017 r. do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego P. B. (1) na rzecz powoda Miasta P. kwotę 137.275,89 zł (sto trzydzieści siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2017 r. do dnia zapłaty.
3. W pozostałym zakresie powództwo oddała.
4. Tytułem kosztów procesu:
 - a) zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda Miasta P. kwotę 4.019,69 zł (cztery tysiące dziewięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy),
 - b) zasądza od powoda Miasta P. na rzecz pozwanego P. B. (1) kwotę 2.532,28 zł (dwa tysiące pięćset trzydzieści dwa złote dwadzieścia osiem groszy).
5. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:
 - a) od powoda Miasta P. kwotę 6.780,31 zł (sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt złotych trzydzieści jeden groszy),
 - b) od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwotę 925,83 zł (dziewięćset dwadzieścia pięć złotych osiemdziesiąt trzy grosze),
 - c) od pozwanego P. B. (1) kwotę 462,91 zł (czterysta sześćdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt jeden groszy).

SSO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 14 grudnia 2009 r. powód Miasto P. wniósł o zasądzenie:

- od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 622.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2009 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego,
- od pozwanego P. B. (1) kwoty 311.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2009 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że na mocy decyzji wywłaszczeniowych z 1952 - 1953 roku Skarb Państwa, a następnie na podstawie decyzji komunalizacyjnej z 1992 roku powód, nabyli własność nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P.. W 2000 roku Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność orzeczenia wywłaszczeniowego, co potwierdziło ostatecznie orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2003 roku. Powód wyjaśnił dalej, że spadkobierczyni pierwotnego właściciela nieruchomości umową z dnia 27 kwietnia 2005 r. przeniosły własność ww. nieruchomości na rzecz spółki (...) Sp. z o.o., od której z kolei, w dniu 8.12.2005r. udział 1/3 własności ww. nieruchomości nabył pozwany P. B. (1). W 1953 r., gdy przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w posiadaniu Skarbu Państwa, dokonano na niej odbudowy ze środków publicznych zniszczonej podczas II Wojny Światowej kamienicy. Wartość nakładów wyniosła 933.000 zł. Powód dodał, że przejął wierzycelności Skarbu Państwa na podstawie ustawy o samorządzie terytorialnym i w związku z tym dochodzi zwrotu poczynionych na ww. nieruchomość nakładów.

Pozwani, w odpowiedziach na pozw, wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko, pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia. Pozwani zakwestionowali również swoją legitymację bierną do występowania w niniejszej sprawie oraz dobrą wiarę powoda, jak również Skarbu Państwa w momencie czynienia nakładów na przedmiotową nieruchomość. Według pozwanych powód nie wykazał, że czynione nakłady nie znalazły pokrycia w uzyskiwanych przez niego pożytkach z nieruchomości. Zarzucili, że powód nie wykazał zakresu poczynionych nakładów koniecznych, w szczególności nie wykazał, że kamienica znajdująca się na terenie nieruchomości została wzniesiona przez niego od podstaw. Nadto, pozwany P. B. (2) podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powoda.

Wyrokiem z dnia 10 września 2010 r. wydanym pod sygnaturą akt I C 3129/09 Sąd Okręgowy w Poznaniu powództwo oddalił. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na brak legitymacji biernej pozwanych i na przedawnienie roszczenia.

Apelację od ww. wyroku w całości wniósł powód.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu po rozpoznaniu apelacji, wyrokiem z dnia 15 grudnia 2010 r. sygn. akt I ACa 917/10 uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w z dnia 10 września 2010 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy błędnie uznał brak legitymacji biernej pozwanych i błędnie przyjął, że nastąpiło przedawnienie roszczenia, a nadto nieprawidłowo uznał, że powód działał w dobrej wierze. Sąd Apelacyjny wskazał, że posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa miało charakter samoistnego, jednak w złej wierze, powód posiada legitymację czynną w niniejszej sprawie, legitymowanymi biernie są pozwani jako właściciele, którzy odebrali rzecz z nakładami, nakłady miały charakter koniecznych, a nadto nie doszło do przedawnienia roszczenia objętego pozwem.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 386§6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wiążą Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Pismem złożonym dnia 12 lutego 2013 r., doręczonym pozwanym (k. 1934) powód rozszerzył pozew domagając się dodatkowo, ponad objęte pozwem kwoty, zasądzenia od pozwanego (...) Sp. z o.o. kwoty 964.059,20 zł wraz z odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanego do dnia zapłaty i kosztami procesu wg norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego, a od pozwanego P. B. (1) kwoty 482.029,60 zł wraz z odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanego do dnia zapłaty i kosztami procesu wg norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwani odnosząc się do powyższego rozszerzenia żądania podnieśli zarzut przedawnienia tego roszczenia (k. 1061, 1062).

Przed zamknięciem rozprawy, pełnomocnicy pozwanych wnieśli o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego zgodnie ze złożonym spisem kosztów, tj. po 43.200 zł, a pozostałych kosztów procesu wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. M. był właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 360 m², dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadził księgę wieczystą Stare Miasto (...).

Przed II Wojną Światową ww. nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym - kamienicą. Budynek ten został niemal doszczętnie zniszczony na skutek działań wojennych.

Bezsporne, nadto dowód: dokumentacja budowlana k. 45-213, 310-368

W dniu 11 grudnia 1952 r. Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w P. wydało orzeczenie nr S.A. (...)2a/87/51, na podstawie którego wywłaszczono właściciela ww. nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa - (...) Osiedli (...) w P.. Odwoławcza Komisja Wywłaszczeniowa przy Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej utrzymała w mocy ww. orzeczenie decyzją z dnia 14 września 1953 roku.

Bezsporne, nadto dowód: orzeczenie o wywłaszczeniu nieruchomości z dnia U.12.1952 r. k. 8-11

W związku z przejęciem posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa, w okresie od 1 stycznia 1953 roku na jej terenie wykonywano roboty budowlane związane z odbudową kamienicy. Po odbudowie kamienica pozostawała we władaniu Skarbu Państwa.

Dowód: dokumentacja budowlana k. 45-213, 292-293, 310-368

W 1992 roku opisana nieruchomość została przejęta w posiadanie Miasta P., zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 2 czerwca 1992 roku, nr PK-I- (...) stwierdzającej jej nieodpłatne nabycie, z mocy prawa przez Miasto P..

Bezsporne, nadto dowód: decyzja Wojewody (...) z dnia 2.6.1992r. k. 12-15

W dniu 29 listopada 2000 roku Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wydał decyzję nr GN.5.3.-R- (...), w której stwierdził nieważność orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w P. z dnia 11 grudnia 1952 roku i utrzymującej ją w mocy decyzji z dnia 14 września 1953 roku. Wyżej wymieniona decyzja została utrzymana w mocy decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 27 marca 2001 roku nr GN.5.3.-WP- (...).

Wyrokiem z dnia 5 września 2003 roku (I SA 1219/01) Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego w P. na ww. decyzję.

Decyzją nr (...) z dnia 4 marca 2005 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 2 czerwca 1992 roku, nr PK-I- (...).

Bezsporne, nadto dowód: decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 29.11.2000r. k. 16-19, decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 27.03.2001r. k. 20-22, odpis wyroku NSA k. 23-29, decyzja MSWiA z dnia 4.03.2005r. k. 30-32

W dniu 8 marca 2004 r. została zawarta w formie aktu notarialnego (repertorium A 2177/2004) przed notariuszem A. S., umowa sprzedaży z zastrzeżeniem terminu pomiędzy spadkobiercami M. K. M. P. (1) i M. P. (2) a firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., obecnie działająca pod firmą (...) Sp. z o.o. Przedmiotem sprzedaży było prawo własności nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), stanowiących działkę nr (...) o powierzchni 122m⁽²⁾, opisaną w KW nr (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni 194 m⁽²⁾, opisaną w KW (...). Z KW (...) wcześniej został wyodrębniony jeden lokal mieszkalny i nie był on przedmiotem sprzedaży. Powyższe nieruchomości wcześniej stanowiły działkę nr (...) o powierzchni 360 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadził księgę wieczystą Stare Miasto (...). W chwili sprzedaży działki były zabudowane kamienicą wzniesioną w latach 50-tych.

Strony umowy oświadczyły, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi po wydaniu ostatecznej i prawomocnej decyzji, stwierdzającej nieważność decyzji komunalizacyjnej, ale nie później niż do dnia 31.12.2014 r. W § 5 ww. umowy strony wskazały, że wszelkie pożytki i zobowiązania, które mogą zaistnieć wraz z przejęciem w posiadanie i współposiadanie przedmiotów niniejszej umowy przez kupującą Spółkę, a w szczególności wynikające z przejęcia od Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. zarządu nieruchomościami przechodzą na rzecz Spółki.

Dowód: wypis aktu notarialnego k. 379-383, odpis z KRS nr (...) k. 265-269

Umową sprzedaży, zawartą aktem notarialnym (repertorium A 3952/2005) z dnia 27 kwietnia 2005 roku przed notariuszem A. S., spadkobierczyni M. M., tj. K. P. i M. P. (2) zbyły własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. obecnie działającej pod firmą (...) Sp. z o.o.

W § 9 ww. umowy strony zawarły analogiczny zapis jak w § 5 umowy z dnia 8 marca 2004r., dotyczący przejęcia pożytków i zobowiązań.

Bezsporne, nadto dowód: wypis aktu notarialnego k. 33-39, zeznania pozwanego P. B. (1) k. 389-390, zeznania za pozywanego (...) Sp. z o.o. R. N. k. 390-391, odpis z KRS nr (...) k. 265-269

W dniu 8 grudnia 2005 roku pozwany P. B. (1) nabył od spółki (...) Sp. z o.o. udział we własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/3.

Bezsporne, nadto dowód: odpis księgi wieczystej k. 40-44

Powód nie wydał przedmiotowej nieruchomości właścicielom zaraz po wydaniu orzeczeń dotyczących nieważności decyzji wywłaszczeniowych. Wydanie nieruchomości pozwanym nakazał powodowi Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 30 maja 2008 roku w sprawie I C 1021/06, który stał się prawomocny po wydaniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 października 2008 roku (I ACa 655/08) oddalającym apelację powoda. Przedmiotowa nieruchomość została ostatecznie pozwanym wydana w dniu 18 grudnia 2008 roku, po wszczęciu przez nich postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Stare Miasto w Poznaniu w sprawie o sygnaturze akt (...).

Bezsporne, nadto dowód: odpis wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu w sprawie I C 1021/06 k. 269, odpis wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie I ACa 655/08 k. 270, postanowienie Komornika w sprawie (...) k. 271

Pismami z dnia 13 października 2009 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty do dnia 23 października 2009 r. należności tytułem zwrotu wartości nakładów, tj. P. B. (1) do zapłaty 311.000 zł, a (...) do zapłaty 622.000 zł. Pozwany P. B. (1) wezwanie otrzymał w dniu 17 listopada 2009 r. a pozwany (...) Spółka z o.o. w P. w dniu 19 października 2009 r. Ponowne wezwanie pozwanych do zapłaty, tym razem do dnia 13 listopada 2009 r., nastąpiło pismami z dnia 6 listopada 2009 r.

Dowód: pisma z 13.10.2009r. k. 241, 242, pisma z 06.11.2009 r. k. 244, 246, dowody doręczenia k. 243, 245

Kamienica Stary (...) została w 1953 roku odbudowana z czterema kondygnacjami naziemnymi. Do odbudowy wykorzystano częściowo ściany nośne budynku co oznacza, że nie rozebrano – wyburzono budynku do fundamentów. Nadto w latach 1970, 1979 i 1985 Skarb Państwa wykonał roboty remontowe zewnętrzne (elewacja i dach).

Powierzchnia użytkowa budynku po odbudowie wynosiła 495 m², a powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (...) m².

Nakłady dotyczące robót odtworzeniowych kamienicy w wariantcie odbudowy z materiałów ściennych nowych wynoszą 1.956.309,02 zł netto, tj. 2.144.813,73 zł przy 8% VAT i 2.406.260,07 zł przy 23% VAT (w tym roboty przygotowawcze rozbiórkowo-wyburzeniowe netto 150.203,18 zł netto, dokumentacja projektowa z instalacjami 143.705,92 zł netto, roboty budowlano-montażowe i instalacyjne z materiałów nowych 1.602.072,70 zł netto, roboty remontowe 60.327,22 zł netto).

Nakłady dotyczące robót odtworzeniowych kamienicy w wariantcie odbudowy z materiałów rozbiórkowych w 30% wynoszą 1.756.158,61 zł netto, tj. 1.896.651,28 zł przy 8% VAT i 2.160.075,06 zł przy 23% VAT (w tym roboty przygotowawcze rozbiórkowo-wyburzeniowe netto 150.203,18 zł netto, dokumentacja projektowa z instalacjami 127.230,29 zł netto, roboty budowlano-montażowe i instalacyjne z materiałów nowych oraz z wykorzystaniem w 30% materiałów ściennych cegieł z rozbiórki kamienicy 1.418.397,92 zł netto, roboty remontowe 60.327,22 zł netto).

Dowód: dokumentacja k. 45-213, 292-293, 310-368, w tym karta inwentaryzacyjna z 29 kwietnia 1960 r. k. 211-212, opinia biegłego J. P. (1) wraz z aktualizacją k. 658-1027, 1975-2165

Wartość zużycia technicznego ww. nakładów w wariantcie odbudowy z materiałów rozbiórkowych w 30% wynosi:

- na lipiec 2016 r. 1.065.143,36 zł z 8% VAT, a 1.213.079,94 zł z 23% VAT,
- na dzień 18 grudnia 2008 r. 903.226,54 zł z 8% VAT, a 1.028.674,67 zł z 23% VAT,
- na dzień 12 września 2017 r. 1.081.212,47 zł z 8% VAT, a 1.231.380,87 zł z 23% VAT.

Dowód: opinia biegłego J. W. (1) k. 2256-2268 wraz z uzupełnieniem k. 2310-2315

Nakłady na kamienice Stary (...), 56, 57 na podstawie posiadanych i zarejestrowanych przez księgowość faktur i rozliczeń w roku 1954 wynosiły 1.445.255,62 zł. Aktualnie zwaloryzowana wartość tych środków wynosi 843.327,07 zł.

Dowód: opinia biegłego R. R. (1) k. 1921-1924, protokół przekazania środków trwałych k. 213

Lokale mieszkalne i użytkowy w odbywanej kamienicy Stary (...) były przez Skarb Państwa, a następnie Miasto P. oddane w najem. Kwota dochodu pobranego z tego tytułu w latach 1953-2008 po zwaloryzowaniu wynosi na koniec 2008 r. 1.066.182,31 zł, a na datę sporządzenia opinii 1.235.587,23 zł.

Dowód: opinia biegłego R. R. (1) k. 1778-1815, wraz z uzupełnieniem k. 1849-1859 i wyjaśnieniami biegłego k. 1904

Wyrokiem z dnia 1 czerwca 2012 r. w sprawie I C 81/11 Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od Miasta P. na rzecz P. B. (1) kwotę 126.036,51 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 8 grudnia 2005 r. do 18 grudnia 2008 r.

Wyrokiem z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie XII C 2494/09 Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od Miasta P. na rzecz (...) Sp. z o.o. kwotę 389.978 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 8 grudnia 2005 r. do 18 grudnia 2008 r.

Wyroki te są prawomocne.

Bezsporne, nadto dowód: wyroki jw. k. 1878-1899

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opiniach biegłych sądowych: J. P. (1), J. W. (1) i R. R. (1), wraz z pisemnymi i ustnymi wyjaśnieniami biegłych.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046). Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

Należy wskazać, iż ww. biegli posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Sporządzili wiele opinii na okoliczność istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym w zbliżonych rodzajowo sprawach. Wnioski wyciągnięte przez biegłych są logiczne i przekonujące, a same opinie obszerne i szczegółowe. Biegli wskazali, na czym oparli się wydając opinie, z jakich korzystali źródła i jaką posłużyli się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawili wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszli, a przy tym rzeczowo i przekonująco odnieśli się do zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanych opinii pisemnych, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Biegły J. P. (1) w pismach na k. 1082-1089 szczegółowo odniósł się do uwag pozwanych do opinii, w tym co do zakresu nakładów ujętych w opinii. Biegły podkreślił, że nie odbudowano istniejących ław fundamentowych i murów piwnic i w części kosztorysowej nie zostały one ujęte. Wykopy pod fundamenty wewnątrz budynku oraz ławy fundamentowe wykonane były pod ścianę wewnętrzną i te roboty zostały skosztorysowane. Biegły zaznaczył, że nie można porównywać aktualnych cen rynkowych 1 m² powierzchni w kamienicach do kosztów odbudowy 1 m² zniszczonej kamienicy, są to rzeczy nieporównywalne. Biegły podkreślił, że ustalił zakres i skosztorysował wszystkie nakłady poczynione na całkowitą odbudowę kamienicy wykorzystując w tym celu swoją wiedzę specjalną. Dodał, że bazował na dokumentacji budowlanej, wiedzy i doświadczeniu oraz technologii wykonywania robót budowlanych, a przy kosztorysowaniu nakładów opierał się na wymiarowaniu z dokumentacji budowlanej. Biegły dodał, że uwzględnił także wynikające z dokumentów takie nakłady konieczne, jak naprawa tynków, remont dachu (roboty blacharsko-dekarskie) i naprawa i renowacja tynków elewacji zabytkowej fasady kamienicy, gdyż były one konieczne dla utrzymania budynku w dobrym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Biegły przedstawił dwa warianty wyliczeń: I. z użyciem wyłącznie materiałów ściennych nowych, II. z użyciem materiałów nowych i w 30% pochodzących z rozbiórki. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na dostępność na rynku budowlanym w 1953 r. materiałów budowlanych rozbiórkowych oraz pozyskanie materiałów rozbiórkowych z przeprowadzonych robót wyburzeniowych, zasadnym jest przyjęcie dla rozliczeń wariantu II.

Na ocenę prawidłowości i rzetelności opinii biegłego nie ma wpływu okoliczność, że jak wynika z opinii biegłego R. R., aktualnie zwaloryzowana wartość środków trwałych przekazanych w 1954 r. na poczet odbudowy trzech kamienic Stary (...), 56, 57 w kwocie 1.445.255,62 zł wynosi 843.327,07 zł. Po pierwsze jak wynika z dokumentu – Przekazanie środków trwałych (k. 213) kwota w nim wskazana dotyczy nakładów wynikających z posiadanych i zarejestrowanych przez księgowość faktur i rozliczeń w roku 1954. Nie wynika zatem z tego dokumentu, aby dotyczył wszelkich nakładów

na odbudowę kamienicy, w tym również faktur i rozliczeń w roku 1953, czy od początku odbudowy do 1954 r. Przede wszystkim jednak biegły określał aktualną wartość nakładów poniesionych na odbudowę, remont kamienicy.

Biegły J. P. (1) nie określił stopnia zużycia nakładów i nie przystawił ich wartości przy uwzględnieniu tego zużycia. W cenie biegłego nie jest to możliwe, gdyż zdaniem biegłego wartość nakładów odpowiada zawsze ich wartości księgowej. Natomiast wartość rynkowa budynku może ulegać spadkowi wraz z upływem czasu i użytkowaniem.

Tymczasem artykuł 226 § 2 k.c. (który jest podstawą roszczenia objętego pozwem – o czym poniżej) nakazuje rozliczenie roszczenia według reguł bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.). Zasadzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlega więc kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania, co oznacza konieczność jej ustalenia według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania. Uznać zatem należy, że zasadzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlega kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania, co oznacza konieczność jej ustalenia według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania. W niniejszej sprawie oznaczało to konieczność ustalenia stanu nakładów, istniejącego w chwili wyrokowania, a więc z uwzględnieniem cen z chwili wyrokowania i stopnia ich zużycia przez powoda. Ustalenie wartości tych nakładów według ich stanu z daty dokonania, bez uwzględnienia stopnia zużycia, a według cen z daty wyrokowania, naruszałoby art. 405 k.c., bowiem nie uwzględnia rzeczywistego stanu wzbogacenia pozwanych kosztem powoda, istniejącego w chwili orzekania. Tym bardziej że nakłady zostały dokonane wiele lat temu, a czyniący je korzystał z nich przez określony czas – do daty wydania nieruchomości właścicielom, doprowadzając do zmniejszenia wartości wzbogacenia o stopień zużycia nakładów (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09, Kodeks cywilny. Komentarz, red. prof. dr hab. E. G., prof. dr hab. P. M., rok: 2017).

W związku z tym Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego J. W. (1). Biegły wyjaśnił, że określa się tzw. amortyzację nakładów, tj. zużycie. W metodyce wycen nieruchomości za koszt odtworzenia części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania części składowych. Natomiast zużycie to utrata wartości ekonomicznej, wynikającej ze zużycia fizycznego, tzn. obniżenia sprawności technicznej w miarę upływu czasu, ze zużycia funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego. Biegły szczegółowo wyjaśnił wszystkie te pojęcia. Wskazał na formułę tzw. wzorów R. dla określenia wskaźnika zużycia technicznego. Biegły w sposób jasny i szczegółowy wyjaśnił zastosowaną metodologię wyliczeń. Opinia i jej uzupełnienie oraz wyjaśnienie biegłego złożone na rozprawie były jasne i przekonujące.

Biegły R. R. (1) w piśmie złożonym dnia 16 listopada 2015 r. uwzględniając część zastrzeżeń stron do opinii dokonał poprawienia wyliczeń. Nadto odniósł się do pozostałych poszczególnych zarzutów zgłaszanych przez strony, wyjaśniając, dlaczego są niezasadne. Biegły wyjaśnił, że opinia obejmuje pożytki cywilne w rozumieniu art. 53§2 k.c., tj. dochody jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, w tym przypadku czynsz najmu bez opłat eksploatacyjnych. Opłaty eksploatacyjne nie mogą być traktowane jako pożytki, ponieważ pokrywają koszty zewnętrznych podmiotów świadczących usługi w tym zakresie, to samo donosi się do podatków. Odnośnie zastosowanej metody waloryzacji biegły wyjaśnił, że ma ona na celu zachować realną wartość wypłacanego świadczenia, która zmienia się w związku ze zmianą cen towarów i usług konsumpcyjnych, tj. inflacją. Inflacja to proces wzrostu przeciętnego poziomu cen w gospodarce, skutkiem czego następuje spadek siły nabywczej pieniądza, a zatem w jej wyniku możemy nabywać mniej dóbr lub usług za określoną kwotę środków pieniężnych. W celu więc urealnienia siły nabywczej określonej kwoty środków pieniężnych należy ją zwaloryzować (podnieść) o wskaźnik inflacji. Biegły tę metodę zastosował przy urealnieniu kwoty czynszów. Metoda ta pozwala otrzymać równowartość ekonomiczną wierzytelności z chwilą jej powstania. Biegły dodał, że w analizowanym okresie miała też miejsce deflacja (lata 1954-1956 i 1971) i uwzględnił to przy dokonywaniu waloryzacji. Biegły wyjaśnił, że proponowana przez pozwanego tzw. waloryzacja płacowa nie może mieć zastosowania dla waloryzowania świadczeń związanych z czynszem najmowanych lokali, gdyż nie oddaje istoty zmiany siły nabywczej uzyskiwanego dochodu z tytułu czynszów.

Sąd uznał wyjaśnienia biegłego, w tym co do przyjętej metody waloryzacji za wyczerpujące i wystarczające. Podzielając argumenty biegłego co do przyjętej metody waloryzacji, Sąd oddalił wnioski pozwanych o uzupełnienie opinii poprzez zastosowanie waloryzacji metodą płacową.

Podkreślić należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Nie stanowił podstawy ustaleń faktycznych sporządzony na zlecenie powoda przez rzeczoznawcę A. J. operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości, w tym osobno wartości gruntu i nakładów (k. 214-240). Operat ten jest dokumentem prywatnym, a więc stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Nie ulega wątpliwości Sądowi, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskom w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, czy osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego.

Opinia biegłego sądowego F. T. wraz z jej uzupełnieniem okazała się nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Opinia była kwestionowana przez strony. Opinia nie odpowiadała na pytania zawarte w tezie dowodowej. Zadaniem biegłego, zgodnie z postanowieniem Sądu, było określenie zwaloryzowanych pożytków cywilnych uzyskanych w związku z posiadaniem nieruchomości. Tymczasem biegły dokonał wyliczeń biorąc od uwagę nie tylko uzyskiwany czynsz, ale również rozliczane przy okazji uiszczania czynszu opłaty eksploatacyjne, które nie są dochodem wynajmującego. Opinia biegłego nie zawierała osobnej waloryzacji uzyskiwanych dochodów, co uniemożliwiało skorzystanie z niej. Nadto biegły nie przedstawił wyjaśnienia użytych pojęć specjalistycznych, co uniemożliwiało weryfikację opinii i jej wniosków w oparciu o przedstawione materiały i wyliczenia. Opinia zawierała też liczne niespójności w zakresie wskazanych w jej treści odesłań, w tym co do załączników. Wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie nie doprowadziły do usunięcia błędów opinii i wyjaśnienia niejasności. Biegły albo nie potrafił odpowiedzieć na pytania, albo jego wypowiedzi nie były jednoznaczne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy podkreślić, że w niniejszej sprawie w dniu 10 września 2010 r. zapadł wyrok oddalający powództwo, który wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 grudnia 2010 r. został uchylony i sprawa została przekazana Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego. Zgodnie natomiast z art. 386§6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jedynie wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego, która w niniejszej sprawie nie miała miejsca.

Sąd Okręgowy rozpoznając obecnie sprawę był zatem związany oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 grudnia 2010 r. I ACa 917/10.

W związku z tym kierując się tymi ocenami i wskazaniem, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego, należało po pierwsze uznać, że powód posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczenia objętego pozwem.

Powód opiera swoje roszczenie na art. 226§1 k.p.c., zgodnie z którym roszczenia o zwrot nakładów może dochodzić posiadacz samoistny. Rozstrzygnięcia zatem wymagało zagadnienie, czy powodowi można w ogóle przypisać status posiadacza samoistnego, skoro jego poprzednik – Skarb Państwa władztwo nad nieruchomością uzyskał na podstawie decyzji administracyjnej o wywłaszczeniu, której nieważność została następnie stwierdzona a względu na sprzeczność z prawem. Jak wskazał Sąd Apelacyjny, ostatecznie po wcześniejszych rozbieżnościach w orzecznictwie, Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007r. w sprawie III CZP 30/07 rozstrzygnął, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym. Należy, tak jak i Sąd Apelacyjny w pełni podzielić zawarte w tej uchwale stanowisko. Z kolei powód Miasto P. przejął przedmiotową nieruchomość od Skarbu Państwa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Tym samym na mocy art. 36 ust. 1 tej ustawy stał się następcą prawnym wierzycelności Skarbu Państwa, w tym o zwrot nakładów.

Zgodnie ze wskazaniem Sądu Apelacyjnego, powód i jego poprzednik co prawda był posiadaczem samoistnym, jednak w złej wierze. Jak uzasadnił Sąd Apelacyjny, w doktrynie i orzecznictwie przeważał pogląd, zgodnie z którym kryterium dobrej i złej wiary stanowi stan wiedzy posiadacza wyrażony osobistym stosunkiem do określonego prawa lub stosunku prawnego, przy zachowaniu zwykłych aktów staranności. Wymóg dochowania zwykłych aktów staranności wyklucza przypisanie dobrej wiary posiadaczowi, który z łatwością mógł się dowiedzieć, że dane prawo mu nie przysługuje (dopuścił się niedbalstwa). Kryterium oceny dobrej i złej wiary określa dla potrzeb rozstrzygnięcia o nakładach, stan świadomości posiadacza z chwili uzyskania posiadania i czynienia nakładów. W rozpatrywanej sprawie Skarb Państwa rozpoczął czynić nakłady w postaci wzniesienia kamienicy już wkrótce po decyzji administracyjnej z dnia 11 grudnia 1952 r. uzyskanej w wyniku postępowania wywłaszczeniowego, w toku którego dopuścił się naruszenia przepisów w stopniu skutkującym następnie stwierdzeniem jej nieważności. Istotnym przy tym jest, że ten sam podmiot (Skarb Państwa) działając poprzez swoje jednostki organizacyjne, przeprowadził wadliwe postępowanie wywłaszczeniowe i zrealizował inwestycję. Ta ostatnia okoliczność wyłącza – jak wskazał Sąd Apelacyjny – przypisanie posiadaczowi dobrej wiary. Trudno bowiem przypisać dobrą wiarę podmiotowi, który miał możliwość ustalenia swojej sytuacji prawnej poprzez należyte uwzględnienie treści stosowanych przez siebie przepisów z dekretu z dnia 26 kwietnia 1949r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych i ustawy z dnia 29 grudnia 1951 r. zmieniającej dekret z dnia 26 kwietnia 1949r. Chociaż w orzecznictwie rozróżnia się sytuacje związane z posiadaniem Skarbu Państwa od posiadania samodzielnej jednostki państwowej, której oddano w zarząd mienie państwowe, to nie zostało wykazane, aby zachodziły one w chwili dokonywania nakładów w okolicznościach niniejszej sprawy (np. por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2006r. I CSK 185/05).

Poczynione nakłady mają charakter nakładów koniecznych. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają co prawda definicji nakładów, w tym koniecznych i ocena charakteru nakładu musi następować w odniesieniu do rzeczy, na której zostały poczynione. Co do zasady przyjmuje się, że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie normalnego stanu rzeczy umożliwiającego normalne z niej korzystanie. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wydanego w niniejszej sprawie wyroku z dnia 15 grudnia 2010 r. przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością budowlaną, zabudowaną, położoną w wartej zabudowie S. - historycznym centrum P.. Wszystkie te cechy nieruchomości posiadała także w chwili objęcia jej przez Skarb Państwa, tyle tylko, że w wyniku działań wojennych wzniesiona na niej kamienica była w dużym stopniu zburzona. Charakter i położenie nieruchomości

implikowały sposób korzystania z niej. Nieruchomość nie mogła być wykorzystana na inne cele niż budowlane, nie mogła być pozostawiona niezabudowana, nie można też było wznieść na niej jakiegokolwiek budowy. Sądząc po treści decyzji z dnia 11 grudnia 1952r. oraz działaniach podjętych przez Skarb Państwa, wszystkie te szczególne cechy nieruchomości legły u podstaw wywłaszczenia. Podkreślić przy tym należy, że powołane w w/w decyzji akty prawne, na podstawie których przeprowadzono postępowanie wywłaszczeniowe, wymagały określenia celu wywłaszczenia. Oczywistym jest, że celem wywłaszczenia była należąca obudowa nieruchomości. Odtworzenie stanu nieruchomości do stanu sprzed zniszczeń wojennych, było zatem działaniem koniecznym i zmierzającym do uzyskania normalnego stanu rzeczy pozwalającego na normalne z niej korzystanie. Tym samym, jak posumował Sąd Apelacyjny, wskazywane przez powoda nakłady są nakładami koniecznymi i ta ocena na mocy art. 386§6 k.p.c. wiąże Sąd Okręgowy przy ponownym rozstrzygnięciu sprawy.

Odnośnie legitymacji biernej pozwanych i kwestii przedawnienia roszczenia objętego pozwem, należy za Sądem Apelacyjnym wskazać, że roszczenia o zwrot nakładów z art. 226 k.c. mają charakter obligacyjny i jako takie mogą być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz nakładami (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 57/96, z dnia 22 lutego 2010 r. IV CSK 436/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACa 1263/12). Odebranie, podobnie jak zwrot, jest czynnością faktyczną a nie prawną. W orzecnictwie co prawda prezentowany był pogląd, według którego roszczenie o zwrot nakładów koniecznych jest wymagalne z chwilą ich dokonania i w konsekwencji przedawnia się z upływem dziesięciu lat od daty ich dokonania (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r. III CSK 3/06 czy z dnia 11 czerwca 2008r. V CSK 28/08). Przeważa jednak stanowisko, zgodnie z którym określony w art. 229 k.c. termin przedawnienia stosuje się także do nakładów koniecznych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006r. V CSK 324/06, z dnia 30 maja 2007r. czy z dnia 22 lutego 2010 r. IV CSK 436/09). Za Sądem Apelacyjnym należy podzielić to drugie stanowisko. Jak wskazał Sąd Apelacyjny, w art. 229 § 1 k.c. ustawodawca nie wprowadził przecież jakiegokolwiek rozróżnienia roszczeń o zwrot nakładów ze względu na charakter nakładów, bądź dobrą czy złą wiarę samoistnego posiadacza. Nie zmienia tego wniosek treści art.226§2 k.c., który w ogóle nie reguluje terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów koniecznych, lecz określa podmiotowy i przedmiotowy zakres roszczenia o zwrot nakładów koniecznych. Sam fakt, że w przepisie tym nie ma mowy o czynności wydania, tak jak w jego paragrafie pierwszym w odniesieniu do nakładów zwiększających wartość rzeczy, nie ma tu żadnego znaczenia. Stanowisko, według którego roszczenie o zwrot nakładów koniecznych przedawnia się z upływem terminów ogólnych z art.118 k.c. od daty ich dokonania, prowadziłoby do pokrzywdzenia właściciela rzeczy, który nie dość, że pozbawiony posiadania, to nadto ograniczony byłby w możliwościach wykazywania braku wzbogacenia, tj. stanu który z istoty swej wymaga zbilansowania strat i korzyści wynikających z braku faktycznego władania rzeczą. Według tego stanowiska to posiadacz w złej wierze określałby właścicielowi, poprzez zadecydowanie o dacie zgłoszenia żądania o zwrot nakładów, okres czasu determinujący ustalenia co do stanu wzbogacenia. Wskazać też należy, że takie stanowisko nie jest spójne z ugruntowaną oceną o obligacyjnym charakterze roszczenia o zwrot nakładów wynikającym ze szczególnych unormowań stosunków między posiadaczem a właścicielem, który odebrał rzecz z nakładami. Oczywiście, rozsądne stosowanie przepisów prawa materialnego dopuszcza odstępstwa w szczególnych przypadkach, w których np. właściciel nie korzysta ze swoich praw z celowym pokrzywdzeniem posiadacza (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 26 lipca 2001r. IV CKN 407/00, z dnia 22 lutego 2010 r. IV CSK 436/09). Nie zmienia to jednak zasady, że roszczenia posiadacza w złej albo dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych przedawniają się w terminie określonym w art. 229§1 k.c. Ocena ta wspiera przy tym stanowisko, że legitymowanymi biernie w sprawie są pozwani jako właściciele, którzy odebrali rzecz z nakładami. Okoliczność, że w rozpatrywanej sprawie pozwani nabywając nieruchomość zapłacili cenę uwzględniającą wartość nakładów nie może uzasadniać wykładni przepisów niezgodnie z ich treścią. Pozwani mieli świadomość, że kupując nieruchomość znajdującą się od lat w samoistnym posiadaniu powoda i odpowiednie rozliczenia finansowe z tym związane winni poczynić ze sprzedawcą.

Podsumowując powyższe, powód jest uprawniony do dochodzenia od pozwanych roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość przez posiadacza samoistnego w złej wierze a będących nakładami koniecznymi. Podstawą prawną tego roszczenia jest art. 226§2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się

bezpodstawnie jego kosztem. Przy tym roszczenie dochodzone pierwotnie, objęte pozwem nie jest przedawnione. Termin przedawnienia tego roszczenia, zgodnie z art. 229§1 k.c. wynosi jeden rok od dnia zwrotu rzeczy. Zwrot rzeczy nastąpił natomiast w dniu 18 grudnia 2008 r., a pozew o zapłatę przez (...) Sp. z o.o. kwoty 622.000 zł, a przez pozwanego P. B. (1) kwoty 311.000 zł został wniesiony w dniu 14 grudnia 2009 r. Nastąpiło to zatem przed upływem roku od dnia wydania rzeczy, czyli przed upływem terminu przedawnienia, skutkując na mocy art. 123§1 pkt 1 k.c. jego przerwaniem.

Zgłoszone natomiast w dniu 12 lutego 2013 r. rozszerzone roszczenie o zwrot nakładów było przedawnione w zakresie rozszerzonym (tj. co do kwoty 964.059,20 zł wobec pozwanego (...) i co do kwoty 482.029,60 zł wobec pozwanego P. B. (1)), gdyż nastąpiło po upływie terminu przedawnienia z art. 229§1 k.c. Przerwanie biegu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. następuje, co do zasady, w granicach żądania pozwu. Jeżeli powód dochodzi pozwem części roszczenia, to wniesienie pozwu nie przerywa biegu przedawnienia co do tej części roszczenia, która nie została nim nie objęta. Przerwanie przedawnienia rozszerzonego roszczenia może nastąpić dopiero z chwilą rozszerzenia powództwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2011 r. I CSK 684/09, z dnia 25 listopada 2009 r. II CSK 259/09, z dnia 17 kwietnia 2009 r. III CSK 298/08). Przy tym w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne specyficzne okoliczności, które pozwalałyby na odmienne wnioskowanie. Powód Miasto P., reprezentowane przy tym przez pełnomocnika radcę prawnego nie zastrzegł w szczególności w pozwie, że doprecyzuje roszczenie po sporządzeniu stosownej wyceny przez biegłego. W treści pozwu brak też jakichkolwiek sformułowań, które pozwoliłyby na przyjęcie, że zakres roszczenia nie był możliwy do określenia w chwili wnoszenia powództwa, że zamiarem powoda nie było ograniczenie roszczeń do kwot oznaczonych w pozwie. Niezależnie od tego roszczenie powoda w tej części i tak co do wysokości nie byłoby zasadne – o czym w dalszej części uzasadnienia.

Nie można natomiast podzielić zarzutu pozwanego, że roszczenie powoda powinno ulec oddaleniu z uwagi na treść art. 5 k.c. Jak trafnie wskazano w Komentarzu do Kodeksu cywilnego pod red. dr hab. K. O., w orzecznictwie dominuje przekonanie, potwierdzonej długoletnią tradycją i oparcie w instytucjach prawa rzymskiego, o gospodarczej trafności i słuszności modelu rozliczeń przyjętego przez ustawodawcę za pomocą roszczeń uzupełniających, w tym żądania zwrotu nakładów. To przekonanie powoduje, że niezwykle rzadko dojdzie do stosowania art. 5 k.c. w razie podniesienia roszczeń o zwrot nakładów i dokonywania związanych z tym rozliczeń. Również w orzecznictwie wskazano, że gdy żądanie zwrotu nakładów ze strony posiadacza znajduje usprawiedliwienie w treści art. 226 k.c., nie sposób uznać, że jednocześnie roszczenie to stanowi nadużycie prawa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 30 listopada 2007 r., IV CSK 313/07). Względy słuszności wymagają, w okolicznościach wskazanych w art. 226 k.c. na określenie w nim wyrównanie posiadaczowi uszczerbku, i to mimo że każdy nakład na rzecz cudzą stanowi ingerencję w jakimś stopniu nieuprawnioną w prawo własności innej osoby (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 2003 r., III CKN 402/01). Okoliczności niniejszej sprawy nie pozwalają na odmienne wnioskowanie. Brak jest podstaw do uznania, aby żądanie powoda było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Do rozliczenia nakładów powoda ma zatem zastosowanie, tak jak uznał Sąd Apelacyjny (art. 386§6 k.p.c.) art. 226 § 2 k.c. Tym samym powód, jako posiadacz w złej wierze, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel – pozwani - wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Na powodzie zatem spoczywał ciężar wykazania, że pozwani byłiby bezpodstawnie wzbogaceni jego kosztem, mimo poczynienia przez powoda tylko nakładów koniecznych. Powód musiał więc wykazać poczynienie nakładów koniecznych, ich wartość, czy nie znajdują one pokrycia w uzyskanych pożytkach (korzyściach), gdyż tylko to umożliwi stwierdzenie, czy po stronie powoda nastąpiło pokrzywdzenie kosztem majątku pozwanych, a tym samym bezpodstawne wzbogacenie pozwanych. Wielkość należnego powodowi świadczenia wynika natomiast z tak ustalonego wzbogacenia, tj. wartości poniesionych przez powoda nakładów, które nie znalazły pokrycia w uzyskanych pożytkach (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 grudnia 2013 r., I ACa 789/130). Najpierw należało zatem dowieść przez powoda poczynienie nakładów koniecznych, a następnie że na ich skutek pozwani wzbogacili się bezpodstawnie, czyli nastąpiło zmniejszenie majątku powoda o wartość, która nie znalazła pokrycia w korzyściach, jakie odniósł posiadając nieruchomości w złej wierze do czasu jej wydania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2010 r., II CSK 176/10).

Ze stanu faktycznego wynika, że posiadacz samoistny w złej wierze, tj. Skarb Państwa, poczynił nakłady nieruchomości stanowiącą obecnie własność pozwanych mająca charakter nakładów w postaci odbudowy kamienicy po zniszczeniach wojennych i jej remontów: naprawa tynków, remont dachu (roboty blacharsko-dekarskie), naprawa i renowacja tynków elewacji zabytkowej fasady kamienicy. Wszystkie te nakłady miały charakter nakładów koniecznych, gdyż – jak wcześniej wyjaśniono - odtworzenie stanu nieruchomości do stanu sprzed zniszczeń wojennych było działaniem koniecznym i zmierzającym do uzyskania normalnego stanu rzeczy pozwalającego na normalne z niej korzystanie, a nakłady remontowe były konieczne dla utrzymania budynku w dobrym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Podkreślić przy tym należy, że jest to wartość nakładów z użyciem materiałów nowych i w 30% pochodzących z rozbiórki. Jak słusznie wyjaśnił biegły J. P. (1) – co Sąd podziela – z uwagi na dostępność na rynku budowlanym w 1953 r. materiałów budowlanych rozbiórkowych oraz pozyskanie materiałów rozbiórkowych z przeprowadzonych robót wyburzeniowych, zasadnym jest przyjęcie dla rozliczeń wariantu II opinii biegłego.

Podkreślić raz jeszcze trzeba, że artykuł 226 § 2 k.c. nakazuje rozliczenie roszczenia według reguł bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.). Zasądzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlega więc kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania, co oznacza konieczność jej ustalenia według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania. W niniejszej sprawie oznaczało to konieczność ustalenia stanu nakładów, istniejącego w chwili wyrokowania, a więc z uwzględnieniem cen z chwili wyrokowania i stopnia ich zużycia przez powoda. Ustalenie wartości tych nakładów według ich stanu z daty dokonania, bez uwzględnienia stopnia zużycia, a według cen z daty wyrokowania, naruszałoby art. 405 k.c., bowiem nie uwzględnia rzeczywistego stanu wzbogacenia pozwanych kosztem powoda, istniejącego w chwili orzekania. Tym bardziej że nakłady zostały dokonane wiele lat temu, a czyniący je korzystał z nich przez określony czas – do daty wydania nieruchomości właścicielom, doprowadzając do zmniejszenia wartości wzbogacenia o stopień zużycia nakładów (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09, Kodeks cywilny. Komentarz, red. prof. dr hab. E. G., prof. dr hab. P. M., rok: 2017). Do chwili zwrotu rzeczy posiadacz korzysta z poczynionych nakładów także koniecznych i ulegają one amortyzacji w jego interesie i z korzyścią dla niego (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2010 r., IV CSK 436/09).

Aktualna wartość tych nakładów, bez uwzględnienia ich zużycia, przy 23% podatku VAT wynosi – jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, kwotę 2.160.075,06 zł. Z kolei wartość zużycia tych nakładów przez powoda, czyli do wydania nieruchomości pozwany co nastąpiło 18 grudnia 2008 r., wynosi 1.028.674,67 zł (z 23% VAT). W związku z tym wartość nakładów z uwzględnieniem stopnia zużycia przez powoda wynosi 1.131.400,39 zł (jako różnica ww. kwot).

W tym miejscu nadmienić trzeba, że Sąd uznał za zasadne uwzględnienie 23% podatku VAT. Stawkę VAT w wysokości 8% stosuje się bowiem jedynie do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Wynika to z art. 41 ust. 12 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się m.in. obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w PKOB w dziale 12 (Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych z dnia 30 grudnia 1999 r.). Przez obiekty budownictwa mieszkaniowego należy rozumieć budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11. O charakterze budynku przesądza przeznaczenie przeważającej części obiektu. Z objaśnień do PKOB wynika, iż budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Natomiast w przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem (zob. też wyrok NSA z dnia 5 grudnia 2013 r. I FSK 1721/12). Tymczasem, jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy (karta inwentaryzacyjna z 29 kwietnia 1960 r. k. 211-212, opinia biegłego J. P. k. 808), powierzchnia użytkowa budynku wynosi 495 m⁽²⁾, a powierzchnia użytkowa lokali

mieszkalnych 241,71 m⁽²⁾, czyli mniej niż połowę. Również rozbiórka budynku jest objęta podstawową 23% stawką VAT (zob. wyrok NSA z dnia 28 sierpnia 2013 r. I FSK 1346/12). W toku procesu nie zostały wykazane przesłanki do zastosowania preferencyjnej 8% stawki VAT, stanowiącej wyjątek od wynikającej z art. 41 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług reguły 23% VAT.

Nakłady wskazane powyżej, jedynie w części znalazły pokrycie w uzyskanych przez posiadacza korzyściach z ich poczynienia. Powód i jego poprzednik – Skarb Państwa, czerpał korzyści z poczynionych nakładów wynajmując znajdujące się w odbudowanej kamienicy lokale mieszkalne i użytkowe, uzyskując czynsz najmu. Uzyskany w ten sposób dochód z czynszu najmu wg aktualnych cen wynosi kwotę 1.235.587,23 zł. Uaktualnienie to było konieczne z uwagi na wymóg określenia wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania. Skoro wartość nakładów podlega ustaleniu wg aktualnych cen, to również wartość pomniejszających je pożytków musi być wrażona w wartościach aktualnych. Nie ulega wątpliwości, że z jednej strony istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, która bezsprzecznie miała miejsce w okresie pobierania tych pożytków do chwili obecnej, a z drugiej zachowanie równowagi w sytuacji stron przy określaniu wartości wzbogacania wg aktualnego stanu, wymagało dokonania waloryzacji pozyskanych przez powoda pożytków, zgodnie z art. 358¹§3 k.c.

Nie można jednak pominąć przy określaniu wartości korzyści uzyskanych przez powoda z poczynionych nakładów tej okoliczności, że na mocy prawomocnych wyroków tutejszego Sądu powód został zobowiązany do zapłaty na rzecz P. B. (1) kwoty 126.036,51 zł, a na rzecz (...) Sp. z o.o. kwoty 389.978 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 8 grudnia 2005 r. do 18 grudnia 2008 r., a więc w okresie objętym pobieraniem korzyści z nakładów. Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie niewątpliwie pomniejsza wartość uzyskanych korzyści z nakładów, na co słusznie wskazał też Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 7 marca 2013 r. I ACa 1232/12. Wartość korzyści uzyskanych przez powoda z poczynionych nakładów wynosi więc obecnie kwotę 719.572,72 zł (1.235.587,23 zł – 126.036,51 zł – 389.978 zł).

Skoro zatem wartość nakładów z uwzględnieniem stopnia zużycia przez powoda wynosi 1.131.400,39 zł, a wartość korzyści uzyskanych przez powoda z nakładów wynosi 719.572,72 zł, to pozwani właściciele o kwotę łącznie 411.827,67 zł (1.131.400,39 zł – 719.572,72 zł) są bezpodstawnie wzbogaceni.

Tym samym roszczenie powoda jest uzasadnione w stosunku do wielkości przysługujących pozwanym udziałów w nieruchomości: wobec pozwanego (...) Sp. z o.o. co do kwoty 274.551,78 zł (jako $\frac{2}{3}$ z 411.827,67 zł), a wobec pozwanego P. B. (1) co do kwoty 137.275,89 zł (jako $\frac{1}{3}$ z 411.827,67 zł). W pozostałym natomiast zakresie, jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o odsetkach ustawowych za opóźnienie ma swoje oparcie w art. 481§1 i 2 k.c. Zasądzenie wartości nakładów wg cen z daty wyrokowania nie pozwalało na zasądzenie odsetek od daty wcześniejszej niż data wyrokowania (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09).

Mając na uwadze całokształt rozważań, Sąd zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda Miasta P. kwotę 274.551,78 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2017 r. do dnia zapłaty, zasądził od pozwanego P. B. (1) na rzecz powoda Miasta P. kwotę 137.275,89 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2017 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Orzeczenie o kosztach postępowania zostało oparte na treści art. 100 k.p.c.

Powód przegrał proces, w tym co do każdego z pozwanych w 83 %, a każdy z pozwanych przegrał proces w 17%, a zatem w takim stosunku strony powinny ponieść koszty procesu (po rozszerzeniu pozwu powód dochodził łącznie 2.379.088,80 zł, w tym 1.586.059,20 zł od (...) i 793.029,60 zł od P. B., a zasądzono łącznie 411.827,67 zł, w tym 274.551,78 zł od (...) i 137.275,89 zł od P. B.).

Koszty poniesione przez powoda to: opłata sądowa od pierwotnego pozwu 46.650 zł, opłata sądowa od rozszerzenia pozwu 53.350 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w I instancji 7.200 zł, opłata sądowa od apelacji 46.650 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w II instancji 5.400 zł, opłata od wniosku o zabezpieczenie 100 zł, zaliczka na opinię biegłego (nr C 2138/11) 5.000 zł, zaliczka na opinię biegłego (nr C 1219/13) 12.572,69 zł. Łącznie jest to 176.922,69 zł, z czego na żądanie co do pozwanego (...) przypada kwota 117.948,46 zł (jako 2/3 kosztów), a na żądanie co do pozwanego P. B. 58.974,23 zł (jako 1/3 kosztów).

Koszty poniesione przez pozwanego (...) Sp. z o.o. to: wynagrodzenie pełnomocnika w I instancji 7.200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w II instancji 5.400 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, zaliczka na opinię biegłego (nr C 1990/11) 2.500 zł, zaliczka na opinię biegłego (nr C 1258/13) 4.198,12 zł. Łącznie jest to kwota 19.315,12 zł.

Koszty poniesione przez pozwanego (...) i przez powoda odnośnie żądania wobec tego pozwanego to razem 137.263,58 zł (19.315,12 zł + 117.948,46 zł) z czego powoda obciąża 83% czyli 113.928,77 zł, a pozwanego 17% czyli 23.334,81 zł. W związku z tym pozwany (...) Sp. z o.o. powinien zwrócić powodowi kwotę 4.019,69 zł (117.948,46 zł – 113.928,77 zł).

Koszty poniesione przez pozwanego P. B. (1) to: wynagrodzenie pełnomocnika w I instancji 7.200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w II instancji 5.400 zł, zaliczka na opinię biegłego (nr C 1968/11) 2.500 zł, opłata od skargi na postanowienie referendarza 30 zł. Łącznie jest to kwota 15.130 zł.

Koszty poniesione przez pozwanego P. B. (1) i przez powoda odnośnie żądania wobec tego pozwanego to razem 74.104,23 zł (15.130 zł + 58.974,23 zł), z czego powoda obciąża 83% czyli 61.506,51 zł, a pozwanego 17% czyli 12.597,72 zł. W związku z tym powód powinien zwrócić pozwanemu P. B. (1) kwotę 2.532,28 zł (15.130 zł – 12.597,72 zł).

Wynagrodzenie pełnomocników stron zostało ustalone co do I instancji na podstawie § 6 pkt 7 i co do II instancji na podstawie §6 pkt 7 w zw. z §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Ww. rozporządzenie miało zastosowanie w niniejszej sprawie zgodnie z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sąd nie znalazł podstaw do podwyższenia stawki wynagrodzenia pełnomocników zgodnie ze spisem kosztów zastępstwa złożonych przez pozwanych. Zgodnie z §2 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia zasądzając opłatę za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy adwokata, a także charakter sprawy i wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Podstawę zasądzenia opłaty stanowią stawki minimalne określone w rozdziałach 3-4. Opłata ta nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Określając wysokość stawek minimalnych wynagrodzenia radcy prawnego za poszczególne czynności lub za udział w postępowaniach, rozważono i uwzględniono wszelkie okoliczności charakterystyczne dla danego typu spraw. W stawkach minimalnych jest więc ujęta swoista wycena nakładu pracy pełnomocnika w danym rodzaju postępowania. Jedynie w razie nadzwyczajnych, szczególnych okoliczności w danej sprawie, które zwiększają nakład pracy istnieje możliwość podwyższenia przez Sąd wynagrodzenia w granicach określonych w §2 ust. 2. Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie nie dostrzega takich okoliczności, które odróżniałyby niniejszą sprawę od innych spraw o zwrot nakładów i uzasadniały przyznanie pełnomocnikom wynagrodzenia powyżej stawek minimalnych. Również nakład pracy pełnomocników nie był tego rodzaju, aby uzasadniał podwyższenie stawek minimalnych. Przy tym wysokość wynagrodzenia ustalona w umowie pełnomocnika z jego mocodawcą oraz przyjmowana na rynku wysokość wynagrodzeń pełnomocników procesowych - nie stanowią podstawy do określenia wysokości opłat zasądzanych od przeciwnika procesowego na rzecz strony, która sprawę wygrała i poniosła opłaty za czynności adwokackie zgodnie z umową, którą zawarła ze swoim pełnomocnikiem (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r. II CZ 10/10). Nadto pozwani i tak nie uwodnili, jaką wysokość wynagrodzenia ustalili ze swoimi pełnomocnikami i jaką kwotę na ten cel wydatkowali – w szczególności nie złożono w tym zakresie zawartych umów.

Powstały nadto koszty sądowe w wysokości 8.169,05 zł, poniesione przez Skarb Państwa, w postaci wydatków na opinie biegłych, które nie znalazły pokrycia w zaliczkach uiszczonych przez strony. Wydatki poniesione na opinie biegłych stanowią bowiem łącznie kwotę 34.939,86 zł (biegły J. P.: 17.752,69 zł + 6.276,42 zł, biegły J. W. 1.415,63 zł + 238,96 zł, biegły R. R. 9.256,16 zł), a zaliczki uiszczone przez strony kwotę 26.770,81 zł. W związku z tym na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu: od powoda 83% nieuiszczonych kosztów sądowych tj. 6.780,31 zł, a od pozwanych łącznie 17% tj. 1.388,74 zł, z czego $\frac{2}{3}$, tj. 925,83 zł od pozwanego (...) Sp. z o.o. i $\frac{1}{3}$, tj. 462,91 zł od pozwanego P. B. (1).

SSO Agnieszka Śliwa