

Sygn. akt I ACa 234/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Joanna Wiśniewska-Sadowska (spr.)

Sędziowie: SA Marzena Konsek - Bitkowska

SO del. Dagmara Olczak - Dąbrowska

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. H. i G. S.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 grudnia 2016 r., sygn. akt I C 1177/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że oddala powództwo J. H. oraz G. S. o zapłatę kwot po 431.363,85 zł (czterysta trzydzieści jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2015 r.;

- w punkcie czwartym częściowo i ustala, że powodowie wygrali postępowanie w 19%;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. ustala, że powodowie wygrali postępowanie apelacyjne w 31%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie.

Dagmara Olczak – Dąbrowska Joanna Wiśniewska-Sadowska Marzena Konsek – Bitkowska

Sygn. akt I ACa 234/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) W. na rzecz J. H. i G. S. kwoty po 621.390 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2015 r. do dnia zapłaty (pkt 1), umorzył postępowanie w zakresie żądania K. C. (pkt 2), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 3) oraz pozostawił referendarzowi sądowemu

rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu, ustalając że powodowie wygrali spór w 48% (pkt 4).

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez sąd okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Dawna nieruchomość (...) położona przy ul. (...) oznaczona hip. nr (...) o łącznej powierzchni 1943 m⁽²⁾ stanowiła współwłasność J. i H. małżonków S.. J. S. zmarł 9 stycznia 1991 r., a H. S. 11 października 2004 r. Powodowie to wyłączni następcy prawni małżonków S. w częściach równych (spadkobiercy ustawowi), przy czym według stanu na dzień sporządzenia pozwu nie dokonano działu spadku.

Na terenie działki gruntu numer (...) położonej w W. przy ul. (...), która pochodzi z nieruchomości, usytuowany jest budynek wybudowany w 1935 r. Składa się z 5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 podziemnej. Powierzchnia zabudowy budynku to 263 m², a powierzchnia użytkowa to 904,28 m². W budynku znajduje się 15 lokali (13 mieszkalnych oraz 2 użytkowe).

Wniosek na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu został złożony przez poprzedników prawnych powodów z zachowaniem 6-miesięcznego terminu. Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 30 czerwca 1967 r. nr (...) utrzymanym w mocy decyzją Ministerstwa (...) z dnia 3 listopada 1967 r. nr (...) został rozpatrzony odmownie.

Decyzją z dnia 16 września 2010 r. (sygn. (...)), utrzymaną w mocy decyzją z dnia 25 maja 2011 r. (sygn. (...)) Minister (...) stwierdził na podstawie przepisu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. nieważność odmownych decyzji dekretowych z 1967 r. w całości. Prawidłowość powyższego rozstrzygnięcia Ministra (...) definitywnie potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2013 r.

Decyzją Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 29 października 2013 r. (sygn. (...)) ustanowione zostało na rzecz powodów na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 521 m⁽²⁾ w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę gruntu numer (...) uregulowaną w księdze wieczystej KW nr (...), na której usytuowany jest budynek.

Decyzją nr (...) z dnia 12 marca 2014 r. Ministra (...) (sygn. (...)) wyeliminowano z obrotu prawnego decyzję komunalizacyjną Wojewody (...) Nr (...) z dnia 17 października 1991 r. stwierdzającą nabycie przez Gminę (...) z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej (...), obręb ewid. (...), nr działki (...), opisaney w karcie inwentaryzacyjnej nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dwoma garażami i kondygnacyjnymi w części dotyczącej budynku. W dniu 29 kwietnia 2014 r. nastąpiło przekazanie budynku w posiadanie powodów.

W dniu 9 września 2014 r. aktem notarialnym (Rep.(...)) (...) W. oraz J. H., K. C. oraz G. S. zawarli umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz umowę sprzedaży dotyczącą zabudowanej budynkiem działki gruntu nr (...) przy ul. (...). Na podstawie powyższej umowy powodowie zostali wpisani do księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej dla działki gruntu nr (...) jako jej współużytkownicy wieczystości w częściach równych.

Umową zawartą w dniu 14 listopada 2014 r. w formie aktu notarialnego (Rep.(...)) K. C. darowała swojemu bratu G. S. „(...) część ogółu przysługujących jej roszczeń o zapłatę wynagrodzenia oraz wszelkich innych ewentualnych należności z tytułu bezumownego korzystania przez osoby trzecie z przedwojennego budynku usytuowanego na nieruchomości położonej przy ul. (...). Darowizna została przez G. S. przyjęta.

Umową zawartą w dniu 21 listopada 2014 r. w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) K. C. darowała swojej siostrze J. H. „(...) część ogółu pierwotnie przysługujących jej roszczeń o zapłatę wynagrodzenia oraz wszelkich innych ewentualnych należności z tytułu bezumownego korzystania przez osoby trzecie z przedwojennego budynku usytuowanego na nieruchomości położonej przy ul. (...). Darowizna została przyjęta.

Łączny miesięczny czynsz za lokale mieszkalne nr (...) według stawki rynkowej wynosi 24.400 zł. Czynsz rynkowy za wynajem lokali użytkowych wynosi 3.550 zł miesięcznie. Czynsz za wynajem powierzchni reklamowej wynosi 40 zł/m², tj. łącznie 1640 zł miesięcznie.

Wysokość czynszu pobranego przez (...) W. za lokale mieszkalne w okresie od 18 sierpnia 2007 r. do 29 kwietnia 2014 r. wyniosła 309.312,83 zł. Wysokość czynszu pobranego za lokale użytkowe 140.028,34 zł, natomiast czynsz za reklamy wyniósł 119 545,83 zł.

Wysokość czynszu pobranego przez pozwanego w okresie od 16 września 2010 r. do 29 kwietnia 2014 r. za lokale mieszkalne nr (...) wyniósł 181.385,81 zł. Czynsz za lokale użytkowe wyniósł 82.093,11 zł, natomiast czynsz za wynajem powierzchni reklamowej - 62 964,60 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym sąd okręgowy uznał powództwo za zasadne jedynie w części. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia opartej o treść art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. sąd pierwszej instancji wskazał, iż przepisy te znajdują odpowiednie zastosowanie do użytkownika wieczystego. Prawo użytkowania wieczystego podlega bowiem ochronie takiej, jak prawo własności, co wynika z ukształtowania w art. 233 k.c. treści prawa użytkowania wieczystego analogicznie jak prawa własności w art. 140 k.c., bowiem zarówno właściciel, jak i użytkownik wieczysty wykonują swe prawo „z wyłączeniem innych osób” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r. I CKN 287/00). Zatem użytkownik wieczysty może domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości od podmiotu, w którego posiadaniu się ona znajduje, choć posiadacz nie dysponuje do tego tytułem prawnym.

Za kluczowe dla rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy przyjął moment, w którym dotychczasowy posiadacz w dobrej wierze utracił dobrą wiarę. Zdaniem Sądu Okręgowego (...) W. stało się posiadaczem w złej wierze z chwilą wydania przez Ministra (...) decyzji stwierdzającej nieważność decyzji dekretovej z 1967 r., tj. od 16 września 2010 r. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że pozwany z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów (...), już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez następców prawnych byłych właścicieli z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej, był w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji - uświadomić sobie, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. Przyjęcie stanowiska polegającego na przeprowadzeniu oceny stanu jego świadomości w oderwaniu od jego rzeczywistej wiedzy i doświadczenia, z odwołaniem się jedynie do domniemania wynikającego z obowiązywania decyzji komunalizacyjnej, w chwili orzekania już skutecznie podważonej, stanowiłoby przejaw nieuzasadnionego formalizmu w zakresie kryteriów określenia dobrej i złej wiary (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 roku, sygn. akt I CSK 642/10). Wobec powyższego roszczenie powodów należało uznać za zasadne.

Sąd Okręgowy uznał za nieskuteczny zarzut przedawnienia roszczenia. Stwierdził, że sformułowanie przez powodów, iż domagają się zapłaty kwot stanowiących pobrane i niepobrane czynsze nie zmienia charakteru ich roszczenia wynikającego z treści art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. Powołując się na poglądy orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych wskazał, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, które posiadacz samoistny powinien świadczyć właścicielowi rzeczy nie jest świadczeniem okresowym. Stanowi ono jednorazową należność za cały okres korzystania z rzeczy nieopartego na tytule prawnym. Skutkiem powyższego było to, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia podlega ogólnemu, dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2015 r., sygn. akt I CSK 752/14).

Sąd Okręgowy zasądził na rzecz każdego z powodów kwotę 621 390 zł [(326 443,52 zł + 916 336,48 zł) / 2] tytułem zwrotu pobranych pożytków i zwrotu wartości pożytków niepobranych wskutek prowadzenia nieprawidłowej gospodarki. Wskazał, że zgodnie z wyliczeniami przedstawionymi przez Zarząd (...) W., stanowiącymi załącznik do opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości całkowity czynsz pobrany przez pozwane miasto z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych oraz powierzchni reklamowej za okres, w którym miasto posiadało nieruchomość w złej wierze, wyniósł 326 443,52 zł. Czynsz miesięczny obliczony według stawek rynkowych z tytułu wynajmu lokali

mieszkalnych, użytkowych oraz powierzchni reklamowej wynosił 29 590 zł. Łączny czynsz za okres od 10 września 2010 r. do 29 kwietnia 2014 r., tj. za 42 pełne miesiące, wyniósł 1 242 780 zł. Tym samym wartość pożytków, których pozwane (...) W. nie uzyskało wskutek prowadzenia nieprawidłowej gospodarki wyniosła 916 336,48 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że powodom należą się odsetki ustawowe od dnia 13 lutego 2015 r., tj. dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu.

O umorzeniu postępowania w zakresie żądania K. C. Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd Okręgowy oparł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany.

Pozwany zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie punktu pierwszego i czwartego, zarzucając mu naruszenie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c. i art. 222 § 1 k.c.; art. 230 k.c.; art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 7 k.c., art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Podniósł ponadto zarzut przedawnienia oraz zarzucił sądowi oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego. Wnosząc powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były zasadne.

Zdaniem sądu apelacyjnego nietrafny był zarzut braku legitymacji procesowej biernej ze względu na oddanie rzeczy przez (...) W. w posiadanie zależne, co doprowadziło w ocenie skarżącego do nienależytego zastosowania art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Kwestia, czy samoistny posiadacz jest legitymowany biernie w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 224 i 225 k.c.) wówczas, gdy oddał nieruchomość w posiadanie zależne, była sporna w judykaturze i stała się przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który, rozpoznając przedstawione mu zagadnienie prawne, podjął uchwałę w składzie poszerzonym z dnia 19 kwietnia 2017 r. (III CZP 84/16). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił, że korzystanie przez posiadacza z nieruchomości oddanej przez niego w posiadanie zależne najemcy zostało zredukowane jedynie do pobierania pożytków cywilnych. W takim przypadku posiadacz samoistny w zasadzie nie ma możliwości wykorzystywania w inny sposób wartości użytkowej rzeczy, chociaż pozostaje ona w jego pośrednim władaniu. Sąd zwrócił także uwagę, że w art. 224 k.c. ustawodawca wyróżnił obok wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy także roszczenie o zwrot pożytków lub ich wartości, co stanowi dodatkowy argument za rozróżnieniem odpowiedzialności posiadacza samoistnego. Obowiązek zwrotu pożytków lub ich wartości może zatem powstać po stronie posiadacza samoistnego jedynie wtedy, gdy oddał on rzecz w posiadanie zależne w ramach stosunku prawnego przynoszącego takie korzyści. W tej sytuacji korzystanie przez posiadacza samoistnego z rzeczy polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych, co wyłącza możliwość dochodzenia od niego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W niniejszej sprawie powodowie od początku postępowania domagali się zwrotu pobranych przez pozwanego pożytków cywilnych, nie wnosili natomiast o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Bezsporne jest także, że (...) W. oddało wprawdzie położone w tym budynku lokale w posiadanie zależne, zawierając umowy najmu, ale pozostało posiadaczem samoistnym nieruchomości. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale, niemający tytułu prawnego samoistny posiadacz nieruchomości, oddając ją we władanie faktyczne najemcy, zachowuje status posiadacza samoistnego (art. 337 k.c.). W takiej sytuacji zmienia się jedynie sposób korzystania przez posiadacza samoistnego z nieruchomości, a co za tym idzie zakres jego odpowiedzialności. W

świecie powyższych rozważań nie budzi wątpliwości, że w niniejszej sprawie zarówno powodowie posiadali legitymację procesową do wystąpienia z powództwem o zwrot pobranych pożytków cywilnych, jak i pozwany jako posiadacz samoistny rzeczy miał legitymację procesową bierną w sprawie z tak określonym żądaniem.

Na uwzględnienie nie zasługiwał także podniesiony zarzut przedawnienia dochodzonych pozwem roszczeń ze względu na ich okresowy charakter. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, że roszczenia dochodzone na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. są odrębnymi roszczeniami, opartymi o samodzielnie dla nich ustalone przesłanki, niezależne od przesłanek roszczeń odszkodowawczych i o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (uchwała Sądu Najwyższego z 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97). Właściciel rzeczy może zatem dochodzić przeciwko posiadaczowi samoistnemu w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z niej za cały okres posiadania, zwrotu pobranych i nieużytych pożytków, uiszczenia wartości niepobranych i użytych pożytków oraz odszkodowania za utratę i pogorszenie rzeczy. Termin dochodzenia tych roszczeń został na podstawie art. 229 k.c. skrócony, mogą być dochodzone w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, której dotyczą. Niezależnie od tego właściciel może dochodzić tylko tych roszczeń, które nie przedawniły się według ogólnych terminów z art. 118 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z 24 października 1972 r., III CZP 70/72, wyroki Sądu Najwyższego z 3 grudnia 2004 r., IV CK 613/03, z 22 września 2005 r., IV CK 105/05, z 24 lutego 2006 r., III CSK 139/05, z 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13, z 18 września 2015, I CSK 752/14).

Zdaniem sądu apelacyjnego pogląd skarżącego, że pożytki zawsze są świadczeniem okresowym, nie zasługuje na uwzględnienie. Rozróżnić należy prawo do pożytków (cywilnych), jakie przynosi rzecz, od roszczenia o zwrot pobranych pożytków wynikającego z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Roszczenie uzupełniające właściciela rzeczy o wydanie pobranych już pożytków, podobnie jak wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, nie ma charakteru okresowego. Przysługuje za określony okres korzystania przez nieuprawnionego z cudzej rzeczy, ma charakter jednorazowy i nie może być zasądzone na przyszłość. Roszczenie o zwrot pobranych pożytków, podobnie jak roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powstaje i staje się wymagalne od początku władania przez posiadacza cudzą rzeczą, a z upływem czasu narasta wielkość roszczenia pieniężnego właściciela. Przedawnia się zatem według reguł wynikających z art. 229 k.c. i art. 118 k.c., a więc z upływem 10 lat, o ile nie jest związane z działalnością gospodarczą (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 maja 2018 r., V ACa 401/17). Właściciel może zatem dochodzić zwrotu pobranych odsetek za cały 10-letni okres posiadania liczony wstecz od daty wytoczenia powództwa.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że do zwrotu nieruchomości powodom doszło w dniu 29 kwietnia 2014 r. Od tego momentu rozpoczynał bieg roczny termin na wytoczenie powództwa. Ponieważ powodowie wnieśli pozew w dniu 3 listopada 2014 r. (prezentata), przyjąć należy, że zachowali termin określony w art. 229 k.c. Ponieważ sąd okręgowy przyjął, że pozwany stał się posiadaczem w złej wierze z chwilą wydania przez Ministra (...)decyzji stwierdzającej nieważność decyzji dekretowej z 1967 r., tj. od 16 września 2010 r., trafnie zasądził na rzecz powodów zwrot pobranych pożytków za okres od 16 września 2010 r. do 29 kwietnia 2014 r.

Sąd apelacyjny w pełni podzielił także rozważania sądu okręgowego odnośnie utraty przez pozwanego dobrej wiary. Sąd pierwszej instancji trafnie wywiódł, że pozwany pozostawał w dobrej wierze do czasu wydania decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność decyzji dekretowej z 1967 r. W swej apelacji pozwany, polemizując z poglądem sądu, wywodził dobrą wiarę z faktu pozostawania w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej oraz wpisu w księdze wieczystej praw pozwanego do spornej nieruchomości. Zdaniem sądu apelacyjnego stanowisko to nie zasługuje na uwzględnienie. W szczególności nie sposób stanowczo przyjąć, że w okresie do unieważnienia decyzji komunalizacyjnej pozwany pozostawał posiadaczem w dobrej wierze, samo istnienie decyzji komunalizacyjnej nie wyklucza bowiem obalenia domniemania z art. 7 k.c. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie przyjmuje się, że obalenie domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k.c. wymaga wykazania innych okoliczności niż wskazane w art. 224 § 2 k.c., świadczących o utracie przez posiadacza dobrej wiary rozumianej jako pozostawanie w błędnym, aczkolwiek usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że jego posiadanie jest zgodne z prawem. Dowód złej wiary w celu obalenia domniemania wynikającego z art. 7 k.c. wymaga zatem wykazania przez przeciwnika, że posiadacz samoistny wiedział, że nie jest właścicielem rzeczy lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby

się zachował z odpowiednią starannością, tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. W każdym wypadku ocena tych okoliczności powinna być indywidualnie oceniona przez sąd przy uwzględnieniu okoliczności faktycznych danej sprawy. Sam fakt funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej nie ma natomiast przesądzającego znaczenia. Złą wiarę można przypisać posiadaczowi samoistnemu zarówno wtedy, gdy wie o tym, że nie jest właścicielem rzeczy, jak i wówczas, gdy na podstawie towarzyszących okoliczności powinien był przypuszczać, że posiadana rzecz stanowi własność innej osoby. Ustalenia zatem wymaga, kiedy pozwany powziął wiadomość o takich okolicznościach, które powinny wzbudzić jego wątpliwości co do prawidłowości jego posiadania nieruchomości, a zwłaszcza, kiedy dowiedział się o faktach uzasadniających późniejsze stwierdzenie wadliwości decyzji komunalizacyjnej. Także domniemanie z art. 3 k.w.h. jest wzruszalne i może być obalone poprzez przeprowadzenie dowodu przeciwnego nie tylko w procesie o uzgodnienie stanu prawnego na podstawie art. 10 k.w.h., ale także w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Poza tym fakt ujawnienia określonych praw w księdze wieczystej i związana z tym rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni ewentualnego nabywcę, nie ma natomiast wpływu na ocenę złej bądź dobrej wiary osoby ujawnionej w księdze. Sam wpis praw nie oznacza, że osoba ujawniona w księdze jest w dobrej wierze, nie można bowiem wykluczyć, że będzie ona świadoma, że wpisane prawo jest niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

Zgodzić się należy zatem z sądem okręgowym, że od momentu podważenia przez Ministra (...) decyzji dekretowych z 1967 r. pozwany powinien mieć świadomość, że pomimo posiadania tytułu prawnego do nieruchomości w postaci prawomocnej i ostatecznej decyzji komunalizacyjnej, podstawa prawna władania przez niego budynkiem mogła zostać wkrótce podważona. Stwierdzenie nieważności decyzji dekretowej powodowało, że pozostawał do rozpoznania wnioski dekretowy. Skutkiem stwierdzenia nieważności decyzji dekretowych z 1967 r. było usunięcie skutków prawnych, jakie orzeczenie to wywołało, co oznacza powrót do stanu prawnego, jaki istniał przed wydaniem wadliwej decyzji. W szczególności zgodnie z art. 5 dekretu prawo własności budynku mieszkalnego pozostawało przy następcach prawnych poprzednich właścicieli, pozostawał także do rozpoznania wnioski dekretowy o ustanowienie (obecnie) prawa użytkownika wieczystego. Trafnie wskazał zatem sąd okręgowy, że z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów (...), już wówczas (...) W. było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a przede wszystkim pozyskać wiedzę o niezgodności swego posiadania ze stanem prawnym. Bezspornie uchylenie decyzji dekretowej powinno zatem wzbudzić u pozwanego uzasadnione przekonanie, że nie jest właścicielem posiadanych lokali, a ich właścicielami są następcy prawni byłych właścicieli. W takiej sytuacji należałoby uznawać posiadacza od chwili powzięcia takich wiarygodnych informacji za posiadacza w złej wierze (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2004 r., II CK 212/03). W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 7 k.c. uznać należało za chybiony.

W niniejszej sprawie, uznając, że od 16 września 2010 r. pozwany pozostawał w złej wierze, sąd okręgowy zasądził na rzecz powodów pobrane przez pozwanego pożyczki cywilne uzyskane w związku z najmem 13 lokali mieszkalnych, 2 lokali użytkowych i powierzchni reklamowej budynku. Uzyskane z tego tytułu kwoty (do dnia 29 kwietnia 2014 r., czyli do daty przekazania budynku) wyniosły łącznie 326.443,60 zł (181.385,81 zł za najem lokali mieszkalnych, 82.093,11 zł za lokale użytkowe i 62.964,60 zł za powierzchnię reklamową). Wysokość tych kwot wynikała z przedłożonych do akt sprawy dokumentów i nie była co do zasady kwestionowana przez strony.

W ocenie sądu apelacyjnego uzyskane przez pozwanego pożyczki cywilne powinny zostać jednak pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, na co trafnie zwrócił uwagę skarżący w uzasadnieniu swej apelacji. Stanowisko takie wyraził Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 4 grudnia 2015 r. (sygn. akt I CSK 1070/14). Wskazano w nim, że „przychód pozwanego jako wynajmującego posiadacza był w czasie pobierania czynszu od najemców pomniejszany o wydatki związane z utrzymaniem budynku, w tym wydatki bieżące, a także ewentualne świadczenia publiczne”. Wydatki poniesione przez pozwanego z tego tytułu powinny zostać zatem rozliczone, co oznacza, że powodom należy się zwrot jedynie uzyskanego przez pozwanego dochodu, uzyskanego po odliczeniu niezbędnych dla utrzymania nieruchomości wydatków, które zostały zaoszczędzone przez powodów w związku z brakiem możliwości zarządzania nieruchomością. Roszczenia uzupełniające można bowiem przyrównać do bezpodstawnego wzbogacenia, a zatem zasądzona na rzecz powodów kwota powinna ograniczać się do kwoty wzbogacenia uzyskanej przez pozwanego

posiadacza. Sąd Najwyższy przyjął ponadto, że obowiązek odliczenia kosztów utrzymania budynku pojawia się także wówczas, gdy pozwany nie jest w stanie dokładnie udowodnić sumy poniesionych wydatków. W takiej sytuacji zdaniem Sądu Najwyższego należy „posłużyć się pewną średnią, gdyż zdrowy rozsądek podpowiada, że nie można uznać braku w ogóle takich wydatków”, co uprawnia do zastosowania art. 322 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I CSK 641/11).

W niniejszej sprawie pozwany załączył szereg dokumentów i zestawień obrazujących poniesione przez niego wydatki na poczet utrzymania nieruchomości. Powodowie zakwestionowali te wyliczenia, zgłaszając zastrzeżenia zarówno co do zasadności niektórych wydatków, jak i ich wysokości. W tych okolicznościach zdaniem sądu apelacyjnego niezbędne było uzupełnienie postępowania dowodowego i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia niezbędnych kosztów utrzymania spornej nieruchomości poniesionych przez pozwanego w okresie od 16 września 2010 r. do 29 kwietnia 2014 r. Sporządzona przez biegłą opinia, po jej ustnym uzupełnieniu i korekcie dokonanych na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2019 r., została zaakceptowana przez sąd apelacyjny.

Biegłą wyjaśniła, że w ramach kosztów utrzymania nieruchomości uwzględniać należy poniesione wydatki na remonty, które ostatecznie po korekcie ustaliła na kwotę 29.032 zł. W sprawie bezsporne było, że budynek był w złym stanie technicznym, co dodatkowo wykazane zostało załączoną do pisma pozwanego z dnia 25 lutego 2019 r. ekspertyzą techniczną z października 2013 r. (k. 777 i nn.). Biegłą szczegółowo zanalizowała poniesione przez pozwanego wydatki na remonty i ekspertyzy, uznając, że były one niezbędne do poniesienia, zważywszy na stan techniczny budynku. Zmieniła także częściowo swą opinię pisemną, uznając za niezbędny także wydatek na ekspertyzę techniczną z 2013 r. w kwocie 4510 zł.

Do kosztów stałych związanych z utrzymaniem budynku biegłą zaliczyła koszty zarządu oraz koszty eksploatacji. Nie zgłosiła zastrzeżeń do wskazanych przez (...) W. kosztów eksploatacji w kwocie 19.554 zł, zakwestionowała natomiast koszty zarządu. Zarówno w swej opinii pisemnej, jak i ustnych wyjaśnieniach złożonych przed sądem apelacyjnym, szczegółowo wyjaśniła, dlaczego uznała podane przez pozwanego koszty zarządu za znacznie zawyżone oraz wskazała, na jakich podstawach wyliczyła koszty zarządu w niższej wysokości. Sąd apelacyjny podzielił te wywody. Zgodzić się należy z biegłą, że koszty zarządu pozwanego wynoszące od 1,70 zł do 1,79 zł/m²/miesiąc nie znajdują uzasadnienia, zwłaszcza, że średnia rynkowa stawka pobierana w analizowanych przez biegłą nieruchomościach podobnych wynosiła średnio 0,60 zł – 0,90 zł/m²/miesiąc. Biegłą wyjaśniła dobór przyjętych do porównania nieruchomości, akcentując, że są one położone niedaleko od siebie (kamienice w centrum W.), a stan techniczny wszystkich budynków był podobny. Zdaniem sądu apelacyjnego pozwany w żaden sposób nie wyjaśnił, ani nie wykazał za pomocą złożonych dokumentów, dlaczego ponoszone przez niego koszty zarządu były znacznie wyższe niż innych podmiotów zajmujących się zarządem nieruchomościami. W tych okolicznościach sąd podzielił także w tym zakresie wywody biegłej, przyjmując, że łączne koszty zarządu za sporny okres powinny wynieść 35.325 zł (zamiast podanych przez pozwanego 69.475 zł) przy przyjęciu stawki 0,90 zł/m²/miesiąc.

Biegłą skorygowała także oczywistą omyłkę rachunkową polegającą na niedoliczeniu do łącznych kosztów utrzymania nieruchomości poniesionych wydatków na konserwację, przeglądy, naprawy w kwocie 35.609 zł, które w całości zostały uznane przez nią za uzasadnione i jedynie na skutek przeoczenia nie zostały uwzględnione w końcowym rozliczeniu. Ostatecznie wyliczone przez biegłą koszty utrzymania nieruchomości wyniosły 119.520 zł.

Sąd apelacyjny uznał sporządzoną przez biegłą opinię za przydatną do rozstrzygnięcia. Oceniając ją zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. wziął pod uwagę takie kryteria jak: 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. W doktrynie i judykaturze zwraca się bowiem uwagę na specyfikę oceny tego dowodu polegającą na kontrolowaniu sfery merytorycznej opinii przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, a ocenę przeprowadza tylko w zakresie zgodności opinii z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. W ocenie sądu opinia biegłej (w wersji skorygowanej na rozprawie) była spójna i logicznie uzasadniona. Sąd nie znalazł podstaw, aby

kwestionować dokonany przez nią dobór nieruchomości podobnych, zwłaszcza, że biegła wskazała zastosowane przez siebie kryteria doboru. Także wywody biegłej dotyczące zwłaszcza zawyżonych w jej ocenie kosztów zarządu, zostały przez sąd apelacyjny zaakceptowane jako logiczne i przekonujące, a zastosowanie ostatecznie stawki 0,90 zł zł/m²/miesiąc zostało w sposób przekonujący uzasadnione.

Akceptując ustalone przez biegłą koszty utrzymania nieruchomości w kwocie 119.520 zł, sąd odwoławczy pomniejszył o te kwotę uzyskane przez pozwanego za okres od 16 września 2010 r. do 29 kwietnia 2014 r. pożytki cywilne w kwocie 326.443,60 zł, co skutkowało częściową zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Sąd apelacyjny podzielił także w znacznej części zarzuty skarżącej dotyczące niezasadnego uwzględnienia żądania powodów zasądzenia pożytków cywilnych nieuzyskanych przez pozwanego z powodu złej gospodarki. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 4 grudnia 2015 r. (I CSK 1070/14), który sąd odwoławczy w pełni podziela „w sytuacji, gdy lokale podlegały wynajmowi w ramach realizowania przez posiadacza zadań publicznych, związanych z gospodarką lokalami komunalnymi znajdującymi się w zasobie mieszkaniowym, do którego sporne lokale należały i objęte zatem były czynszem regulowanym, to tylko taki stanowił przychód posiadacza z tytułu najmu. Taki sam byłby, gdyby w czasie, za który dochodzi się wynagrodzenia czynsz ten przysługiwał właścicielowi. Nie ma więc zastosowania art. 225 k.c. w szczególności w zakresie, w jakim w nim mowa o nieosiągnięciu pożytków ze względu na złą gospodarkę posiadacza”. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że znajdujące się w spornym budynku lokale mieszkalne podlegały wynajmowi w ramach realizowania przez pozwanego zadań publicznych, związanych z gospodarką lokalami komunalnymi znajdującymi się w zasobie mieszkaniowym, do którego powyższe lokale należały. Nie było zatem podstaw, aby w oparciu o ustalony przez biegłego czynsz wolnorynkowy ustalać możliwe do osiągnięcia z tytułu umów najmu przychody, skoro pozwany wynajmował te lokale w ramach gospodarki lokalami komunalnymi, a zatem mógł pobierać jedynie czynsze w wysokości ustalonej uchwałą Rady (...) W. lub zarządzeniem Prezydenta (...) W.. Nie bez znaczenia pozostaje też okoliczność, że (...) W. było związane umowami najmu zawartymi z najemcami komunalnymi, co miało bezpośrednie przełożenie na wysokość pobieranych opłat czynszowych. Z poczynionych przez sąd okręgowy ustaleń wynika ponadto, że lokale były w złym stanie technicznym, a tym samym nie było podstaw do zwiększania opłat czynszowych ponad stawkę odtworzeniową. Pobierane przez pozwanego czynsze ustalone zostały na podstawie stosownych przepisów prawa miejscowego.

Analizując dane dotyczące wynajmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku posadowionym na spornej nieruchomości, sąd apelacyjny wziął pod uwagę, że niektóre lokale w okresie od 16 września 2010 r. do 29 kwietnia 2014 r. nie były wynajmowane, czego konsekwencją było niepobieranie stawek czynszowych. Dotyczyło to lokalu nr (...) od dnia 1 grudnia 2008 r. do 29 kwietnia 2014 r. i lokalu nr (...) od dnia 1 maja 2011 r. do 31 października 2011 r. Zdaniem sądu w przypadku tych dwóch lokali zaistniały przesłanki uzasadniające zastosowanie art. 225 k.c. Pozwany nie wykazał, aby istniały jakiegokolwiek istotne przeszkody uniemożliwiające wynajęcie tych lokali, a tym samym przyjąć należy, że „obiektywnie możliwe było uzyskanie większych korzyści w postaci wyższego czynszu, którego niehonorowano w umowach jedynie z powodu nienależytej dbałości posiadacza gospodarującego tym budynkiem” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10). Wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne wynajmowane na wolnym rynku wynosiła (według obliczeń biegłego) 30,41 zł/m². Lokal nr (...) miał powierzchnię 70,50 m², a zatem miesięczna stawka czynszu wynosiła 2.140 zł (30,41 zł/m² x 70,50 m²). Utracony z powodu złej gospodarki budynkiem mieszkalnym czynsz za cały okres niewynajmowania tego lokalu (42 miesiące) wyniósł zatem 90.048 zł. Lokal nr (...) miał powierzchnię 56,68 m². Miesięczna stawka wynosiła 1693 zł (30,41 zł/m² x 56,68 m²). Utracony z powodu złej gospodarki czynsz za cały okres niewynajmowania lokalu (6 miesięcy) wyniósł 10.158 zł. W tej wysokości roszczenie powodów było uzasadnione.

Sąd apelacyjny uznał ponadto, że w przypadku lokali użytkowych i powierzchni reklamowej powinny znaleźć zastosowanie stawki wolnorynkowe. Pozwany wynajmując zarówno te lokale, jak i powierzchnię reklamową, nie realizował swych zadań w ramach gospodarki komunalnej, a tym samym mógł uzyskiwać czynsze zbliżone do stawek rynkowych. W przypadku lokali użytkowych pozwany uzyskał kwotę 82.093,11 zł, natomiast przy zastosowaniu stawek wolnorynkowych (3.550 zł/miesiąc) mógłby uzyskać kwotę 149.100 zł. W przypadku

powierzchni reklamowej pozwany otrzymał kwotę 62.964,60 zł, podczas gdy według wyliczeń biegłego przy zastosowaniu stawek wolnorynkowych mógł uzyskać kwotę 68.880 zł. Różnice pomiędzy tymi kwotami jako niezyskane z powodu złej gospodarki pożytki (w kwocie odpowiednio 67.006,89 zł i 5.915,40 zł) powinny zostać zasądzone na rzecz powodów.

Na uwzględnienie zasługiwała zatem łączna kwota pobranych pożytków cywilnych w wysokości 326.443,52 zł oraz niezyskane pożytki z powodu złej gospodarki (100.206 zł – lokale mieszkalne, 67.006,89 zł – lokale użytkowe i 5.915,40 zł – powierzchnia reklamowa), w sumie 499.571,81 zł. Kwota ta powinna zostać pomniejszona o koszty utrzymania nieruchomości w wysokości 119.520 zł, co daje 380.051,81 zł. Roszczenie każdego z powodów zasługiwało zatem na uwzględnienie w kwotach po 190.025,91 zł (380.051,81 zł / 2). Ponieważ sąd okręgowy zasądził na rzecz powodów kwoty po 621.390 zł, niezbędna była zmiana zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i oddalenie powództwa J. H. oraz G. S. o zapłatę kwot po 431.363,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2015 r. W pozostałym zakresie apelacja pozwanego jako niezasadne została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa w większym zakresie, była częściowa zmiana rozstrzygnięcia zawartego w punkcie czwartym w przedmiocie kosztów procesu i ustalenie, że powodowie wygrali postępowanie w 19%.

O kosztach postępowania za drugą instancję w związku z częściowym uwzględnieniem apelacji orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Ustalono, że powodowie wygrali postępowanie przed sądem apelacyjnym w 31%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu przy Sądzie Okręgowym w Warszawie.

Dagmara Olczak – Dąbrowska Joanna Wiśniewska-Sadowska Marzena Konsek - Bitkowska