

Sygn. akt I C 94/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : SSO Bożena Jaskuła

Protokolant : Piotr Brodowski

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa głównego K. G. i B. B.

przeciwko miastu s.W.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego miasta s. W.

przeciwko K. G. i B. B.

o zapłatę

z powództwa głównego

I. zasądza od pozwanego miasta s. W. na rzecz każdego z powodów K. G. i B. B. po 1.546 zł (jeden tysiąc pięćset czterdzieści sześć złotych),

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od każdego z powodów na rzecz pozwanego po 3.523,18 zł trzy tysiące pięćset dwadzieścia trzy 18/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

IV. nieuiszczone przez powodów koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

z powództwa wzajemnego

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz każdego z pozwanych po 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 94/15

UZASADNIENIE

W pozwie głównym wniesionym w dniu 23 stycznia 2015 roku powodowie K. G. i B. B. wnieśli o zasądzenie od pozwanego miasta s. W. na rzecz każdego z nich po 118.900 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z

lokali mieszkalnych nr (...) w budynku, położonym W. przy ul. (...) w okresie od 23 stycznia 2005 r. do 30 września 2014 r.

W uzasadnieniu swoich żądań powodowie podali, iż nieruchomości położona w W. przy ul. (...) podlegała działaniu dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...). Właściciel tej nieruchomości L. G. (poprzednik prawny powodów) złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 cyt. dekretu. Orzeczeniem z dnia 31 sierpnia 1967 roku Prezydium Rady Narodowej (...) W. odmówiło spadkobiercom L. G. przyznania prawa własności czasowej. W dniu 22 czerwca 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność ww. decyzji dekretowej Prezydium Rady Narodowej (...) W.. Decyzja oraz postanowieniem z dnia Prezydent (...) W. rozpatrując ponownie wniosek dekretowy ustanowił m.in. na rzecz powodów prawo użytkowania wieczystego gruntu. Powodowie są spadkobiercami przedwojennego właściciela tej nieruchomości po 1/4 części. Ponieważ do dnia 30 września 2014 r. nieruchomość znajdowała się w posiadaniu pozwanej gminy, zatem pozwana gmina stosownie do regulacji zawartej w art. 224 -225 k.c. – jako posiadacz w złej wierze - jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powodów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z trzech lokali wymienionych w pozwie.

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa głównego w całości.

W pierwszej kolejności pozwana gmina podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powodów, nadto zarzut braku legitymacji biernej, zaprzeczyła istnieniu złej wiary i powołała się na pozostawanie w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej, co uzasadnia stwierdzenie, iż gmina była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze.

Gmina wniosła też powództwo wzajemne, wnosząc w nim o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych wzajemnie K. G. i B. B. po 41.935,15 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od tych kwot od dnia wniesienia powództwa wzajemnego do dnia zapłaty, tytułem zwrotu nakładów, które nie znalazły pokrycia w korzyściach osiągniętych z opisanej w pozwie nieruchomości w latach 1968 – 2014.

Pozwani wzajemnie wnieśli o oddalenie powództwa wzajemnego, podnosząc w pierwszej kolejności zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów. Ponadto pozwani wzajemnie wskazali, że powód wzajemny był posiadaczem w złej wierze, zatem zgodnie z art. 226 § 2 k.c. mógł żądać zwrotu wyłącznie nakładów koniecznych i w zakresie, w jakim właściciel wzbogaciłby się jego kosztem, a tej przesłanki powód wzajemny w ogóle nie wykazał.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) podlegała działaniu dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279). Właścicielem tej nieruchomości był L. G., poprzednik prawny powodów, który złożył w terminie wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 cyt. dekretu. Orzeczeniem z dnia 31 sierpnia 1967 roku, Nr GT/III-II/6/152/67 Prezydium Rady Narodowej (...) W. odmówiło wnioskodawcy przyznania prawa własności czasowej i stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na tym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa (k. 21-22 kserokopia orzeczenia).

Pismem z dnia 15 czerwca 2009 r. powód główny K. G. zawiadomił Urząd (...) W. Biuro (...) Wydział (...), że w dniu 15 czerwca 2019 r. złożył wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 31 sierpnia 1967 r. (k. 48 – kserokopia pisma).

Decyzją z dnia 22 czerwca 2012 r., sygn. KOC/3751/Go/12 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 31 sierpnia 1967 r. (k. 23-24-kserokopia decyzji).

Decyzją z dnia 31 marca 2014 r. Nr (...) (sprostowaną postanowieniem z dnia 16 maja 2014 r.) Prezydent miasta s. W., po ponownym rozpoznaniu wniosku L. G., orzekł o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w W. przy ul. (...) m.in. na rzecz K. G. i B. B. (k. 28 – 30 kserokopie decyzji i postanowienia).

Postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2014 r., znak (...) Minister Administracji i Cyfryzacji odmówił wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej nr (...) z dnia 19 czerwca 1991 r., mocą której Wojewoda (...) potwierdził nabycie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) przez Gminę Dzielnice W. (poprzedniczkę prawną gminy (...) W.) w części dotyczącej niesprzedanej części budynku, zlokalizowanego na działce nr (...), z obrębem (...) na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253), wskazując w uzasadnieniu, że decyzja komunalizacyjna obejmowała tylko grunt i nie dotyczyła budynku – k. 25-27.

Powodowie są spadkobiercami przedwojennego właściciela L. G. po 1/4 części i współwłaścicielami nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...) w tym samym stosunku (k. 12-20 - kserokopie postanowienia Sądu Rejonowego dla (...) z dnia 25 listopada 1966 r. sygn. akt I Ns II 199/66, postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie z dnia 17 maja 2011 r., sygn. akt I Ns 174/10, postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 15 września 1993 r., sygn. akt II Ns 618/93, postanowienia Sądu Rejonowego dla (...) z dnia 17 maja 2010 r. – sygn. akt II Ns 1525/09), postanowienia Sądu Rejonowego dla (...) M. z dnia 18 maja 2004 r., sygn. akt I Ns 273/04 oraz umowy darowizny z dnia 11 października 2013 r., Rep. A Nr 1669/2013), zaświadczenia Sadu Grodzkiego w W. z dnia 7 lutego 1949).

Obecnie nieruchomość położona przy ul. (...), uregulowana w księdze wieczystej (...) (dawniej nr hip. (...)) stanowi działkę nr (...) z obrębem (...) i jest własnością gminy miasto s.W.. Nieruchomość ta zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym zlokalizowane są m.in. lokale mieszkalne wymienione w pozwie.

W dniu 1 października 2014 r. pozwana gmina przekazała powodom 3 lokale mieszkalne, oznaczone numerami (...) znajdujące się w budynku położonym w W. przy ul. (...) wraz dokumentami technicznymi (k. 31-32- kserokopia protokołu zdawczo-odbiorczego).

W okresie objętym pozwem 3 sporne lokale mieszkalne, oznaczone numerami: (...) były wynajmowane osobom trzecim, za wyjątkiem lokalu nr (...), który w okresie od 29 kwietnia 2014 r. do 30 września 2014 r. stanowił pustostan (k. 38 – kserokopia zaświadczenia oraz k. 39-46 kserokopie dokumentów potwierdzających najem).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną gminę w okresie od 29 kwietnia 2014 r. do 30 września 2014 r. z lokalu mieszkalnego nr (...), przy uwzględnieniu możliwych do osiągnięcia stawek czynszu najmu wynosi 6.148 zł (k. 293- 332 opinia biegłej I. H.).

Pismem z dnia 2 stycznia 2015 r. powodowie główni wezwali pozwaną gminę do zapłaty kwoty 320.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stosownie do wielkości przypadających im udziałów (k. 47 – kserokopia pisma).

Powyższy stan faktyczny (poza wysokością wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną gminę w okresie od 29 kwietnia 2014 r. do 30 września 2014 r. z lokalu mieszkalnego nr (...),) jest między stronami niesporny i został ustalony w oparciu o powołane wyżej dokumenty. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną gminę w okresie od 29 kwietnia 2014 r. do 30 września 2014 r. z lokalu mieszkalnego nr (...) została ustalona na podstawie opinii biegłej I. H.. Opinię tę Sąd ocenił jako wiarygodny dowód z uwagi na jej rzetelność, spójność i należyte uzasadnioną konkluzję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W zakresie powództwa głównego

W przepisach art. 224-225 k.c. ustawodawca uregulował problematykę rozliczeń pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy w razie „bezumownego” posiadania cudzej rzeczy. Ściśle biorąc, ta szczególna odrębna regulacja prawna dotyczy posiadania funkcjonującego bez istnienia stosunku prawnego (niekoniecznie umownego) łączącego właściciela i posiadacza rzeczy (por. System Prawa prywatnego, Prawo rzeczowe pod red. Tomasza Dybowskiego, tom 3, 2.wydanie, C.H. BECK, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2007, str. 517). W niniejszym postępowaniu powodowie, jako współwłaściciele nieruchomości budynkowej dochodzą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie od posiadacza samoistnego nieruchomości, pozwanej gminy, przypisując jej złą wiarę.

Stosownie do treści art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. W myśl § 2 przywołanego przepisu, jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Zgodnie z treścią art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Ponieważ sam fakt samoistnego posiadania spornej nieruchomości przez pozwaną gminę nie był kwestionowany, przeto kluczową przesłankę stanowiło ustalenie czy pozwanej można przypisać złą wiarę. Powszechnie przyjmuje się, iż w złej wierze jest taki posiadacz, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem rzeczy, jak również taki, który na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przez niego rzecz stanowi własność innej osoby. O dobrej lub złej wierze posiadacza decyduje w zasadzie chwila nabycia posiadania. W sporze z właścicielem dochodzącym roszczeń uzupełniających na rzecz posiadacza przemawia domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.). Jest to domniemanie wzruszalne, a na właścicielu spoczywa ciężar wykazania złej wiary posiadacza. Powszechnie przyjmuje się, iż w złej wierze jest taki posiadacz, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem rzeczy, jak również taki, który na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przez niego rzecz stanowi własność innej osoby. W rozpatrywanej sprawie, pozwanej gminie, można przypisać posiadanie w złej wierze od chwili dowiedzenia się o złożeniu przez powoda K. G. wniosku o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia 31 sierpnia 1967 r., bowiem dobra lub zła wiara uzależniona jest od stanu świadomości posiadacza. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10 zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które – racjonalnie ocenione – powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym.

Należy mieć też na uwadze, iż sporna nieruchomość poddana jest działaniu dekretu „(...)”, a zatem jej zasadniczą sytuację prawną kształtują przepisy w nim zawarte. W art. 5 Dekretu ustanowiono jeden z nielicznych wyjątków od ogólnej zasady superficies solo cedit, zgodnie z którą własność budynku jest związana z własnością gruntu. Komunalizacja gruntów nie powodowała bowiem automatycznego przeniesienia na (...) W. własności budynków oraz innych przedmiotów znajdujących się na tych gruntach. Zgodnie z art. 5 Dekretu rzeczy te tymczasowo pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli. Budynki, stawały się własnością gminy dopiero z chwilą prawomocnego oddalenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej. Do tego czasu prawo własności budynku pozostawało (i w razie nierozpoznania wniosku pozostaje) przy dotychczasowym właścicielu gruntu. Wynika to z dosłownego brzmienia przepisu art. 8 dekretu. W uzasadnieniu wyroku z dnia 8 stycznia 2002 roku, wydanego w sprawie I CK 739/99 Sąd Najwyższy wskazał, iż art. 5 dekretu łączy się ściśle z art. 1 dekretu. Oznacza to, iż dekret (...) nadał własności gruntu charakter nadrzędny w stosunku do własności budynków posadowionych na gruncie. Z chwilą wejścia dekretu w życie, ówczesna gmina obejmowała grunt niezależnie od tego czy był on zabudowany czy też nie.

Do czasu rozpatrzenia złożonego przez właściciela gruntu wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, prawo własności budynku było „zawieszane” (art. 7 dekretu). W judykaturze przyjmuje się, że w tym okresie „oczekiwania” właścicielowi budynku nie przysługiwało roszczenie windykacyjne w stosunku do właściciela gruntu. Pełnię praw właścicielskich, właściciel budynku uzyskiwał dopiero po pozytywnym załatwieniu jego wniosku o przyznanie prawa własności czasowej. W niniejszej sprawie postępowanie administracyjne w sprawie wniosku dekretowego zostało zakończone dopiero w marcu 2014 r. Co prawda, pozwana gmina w dniu 30 września 2014 r. wydała powodom nieruchomością budynkową, to nie zmienia to oceny, iż w świetle powyższych rozważań, powodom nie przysługiwałoby skuteczne wobec gminy roszczenie wydobywcze. Powodowie wystąpili z tzw. roszczeniem uzupełniającym, które zdaniem Sądu nie jest uwarunkowane istnieniem roszczenia windykacyjnego.

Jak zaznaczono wyżej posiadanie pozwanej gminy miało charakter samoistny (art. 333 k.c.) i charakteru takiego nie utraciło przez oddanie rzeczy w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). Fakt oddania rzeczy przez posiadacza samoistnego innej osobie w posiadanie zależne ma jednak znaczenie dla określenia rodzaju roszczeń przysługującej właścicielowi do każdej z tych osób. W takim przypadku właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych, a także o zwrot wartości tych pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskała (art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.). Natomiast roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, podobnie jak roszczenie windykacyjne, służy właścicielowi wobec posiadacza zależnego, jako tego, który faktycznie włada rzeczą. Powyższa wykładnia art. 225, 224 § 2 i 230 k.c. jest ugruntowana w orzecznictwie (por. wyroku Sądu Najwyższego: z dnia 3 marca 2006r., II CK 409/05, Lex nr 398289, z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, Lex Nr 303343, z dnia 19 marca 2009 r., IV CSK 437/08, a także wyroki Sadu Apelacyjnego w Warszawie: z dnia 27 marca 2012 r., I A Ca 133/12, 16 stycznia 2014 r., I A Ca 1194/13). Skoro więc pozwana gmina w okresie objętym pozwem, tj. od 23 stycznia 2005 r. do 30 września 2014 r., oddała lokale mieszkalne wchodzące w skład przedmiotowej nieruchomości budynkowej we władanie najemcom, a którzy stali się w ten sposób posiadaczami zależnymi, to w myśl przesłanek materialnoprawnych z art. 225, 224 § 2, 224 § 2 oraz art. 230 k.c., roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej rzeczy przysługiwało powodom wyłącznie przeciwko takim faktycznie władającym rzeczą posiadaczom zależnym. Jeżeli więc powodowie skierowali swoje roszczenie przeciwko posiadaczowi samoistnemu, a pozwana gmina oddała lokale mieszkalne w posiadanie zależne, to w ocenie Sądu roszczenia właścicieli ograniczają się w stosunku do niej wyłącznie do roszczeń w postaci zwrotu uzyskanych pożytków oraz korzyści, których na skutek prowadzenia przez nią nieprawidłowej gospodarki tą nieruchomością nie uzyskała. Z tego względu roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości budynkowej, składającej się z 3 lokali mieszkalnych podlegało oddaleniu wprost, za wyjątkiem roszczenia dotyczącego lokalu nr (...), który w okresie od 29 kwietnia 2004 r. do 30 września 2014 r. był pustostanem. W tym okresie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną gminę z lokalu mieszkalnego nr (...), przy uwzględnieniu możliwych do osiągnięcia stawek czynszu najmu wyniosło 6.148 zł. Ponieważ każdemu z powodów przysługiwał udział w ¼ części, zatem zasądzeniu na rzecz każdego z nich przypadła kwota 1.546 zł ($6.148 \text{ zł} : 4 = 1.546 \text{ zł}$).

Brak merytorycznej zasadności powództwa w pozostałym zakresie uzasadniał oddalenie wniosku powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali, w okresie, w którym lokale te były oddane w posiadanie zależne, bowiem dowód ten okazał się nieistotny.

Na koniec wypada zaznaczyć, iż jak wynika z treści uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 roku, wydanej w sprawie III CZP 112/10 samodzielną i wyłączną podstawę roszczeń odszkodowawczych za szkodę spowodowaną ciężką wadliwością decyzji administracyjnych wydanych przed 1 września 2004 roku stanowi przepis art. 160 k.p.a. Odpowiedzialność ta jest ograniczona do szkody nazwanej „rzeczywistą”, co oznacza odpowiedzialność jedynie za poniesiony przez poszkodowanego uszczerbek majątkowy, jego stratę materialną (damnum emergens). Roszczeniem tym powinny być więc objęte wszelkie straty, których powstanie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym - w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. - z decyzjami administracyjnymi, dotkniętymi wadą nieważności, wykluczone jest natomiast roszczenie o utracone korzyści. W ocenie Sądu, w sytuacji w której roszczenia przedwojennych właścicieli nieruchomości (...) sprowadzają się do naprawienia szkody

rzeczywistej, domaganie się przez powodów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości może być oceniane jako pozbawione słuszności poszukiwanie innych podstaw prawnych dla roszczeń wychodzących poza tę granicę. W rozpatrywanej sprawie pierwotnym i jedynym źródłem dochodzenia przez powodów jakichkolwiek roszczeń związanych z nieruchomością położoną przy ul. (...) w W. było wydanie wadliwej decyzji administracyjnej odmawiającej ich poprzednikowi prawnemu przyznania prawa własności czasowej do gruntu. Stwierdzenie w postępowaniu nadzorczym nieważności tej decyzji skutkowało przyjęciem fikcji prawnej sprowadzającej się do przyjęcia, iż taka wadliwa decyzja nigdy nie została wydana (skutek ex tunc). Powodowie wywodzą swoje roszczenie z owej fikcji prawnej, która miałaby trwać przez ponad 60 lat. Fikcja prawna w żaden sposób nie odnosi się do sytuacji faktycznej spornej nieruchomości. W okresie objętym pozwem sytuację tę wyznaczał przysługujący pozwanej gminie na podstawie (pozostającej nadal w obrocie prawnym) decyzji komunalizacyjnej tytuł prawny i związane z nim władztwo w postaci samoistnego posiadania. Powodowie niewątpliwie byli pozbawieni władztwa faktycznego, jednakże z drugiej strony – jeśliby zgodnie z przyjętą fikcją prawną traktować je jako właścicieli nieruchomości budynkowej – to należałoby konsekwentnie przyjąć, że w okresie ponad 60 lat winny ciążyć na nich obowiązki publicznoprawne związane z wykonywaniem prawa własności (podatki, utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie technicznym, odśnieżanie dachu itp.), a także ewentualne ubezpieczenie budynku. Zdaniem Sądu, w przypadku rozpatrywania zasadności tego rodzaju roszczenia z jakim wystąpili powodowie, sądowi rozpatrującemu sprawę winna towarzyszyć refleksja, czy zgłoszenie tego roszczenia nie stanowi próby obejścia art. 160 k.p.a., który nie dopuszcza możliwości naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści. Należy przy tym mieć na względzie, że początek wytaczania powództw o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości „dekretowych” miał miejsce dopiero po definitywnym rozstrzygnięciu przez Sąd Najwyższy w przywołanej wyżej uchwale z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10 sporu o możliwość dochodzenia utraconych korzyści na podstawie art. 160 k.p.a. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy obejmuje przecież swoim zakresem korzyści (utracone), jakie mógłby uzyskać właściciel, gdyby rzecz była w jego posiadaniu.

Z tych wszystkich względów w części dotyczącej pozwu głównego orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. (przy uwzględnieniu, że powodowie główni wygrali proces w 1,30%) i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zm.).

W zakresie powództwa wzajemnego

Powództwo wzajemne nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 226 § 2 k.c. posiadacz samoistny w złej wierze może żądać zwrotu wyłącznie nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Zawarte wyżej rozważenia dotyczące przypisania gminie miasto s.W. przymiotu złej wiary, oczywiście zachowują swoją aktualność również przy rozpatrywaniu powództwa wzajemnego. W tym wypadku zła wiara posiadacza samoistnego musi odnosić się do chwili, w której nakłady na rzecz zostały dokonane.

Oceny bezpodstawnego wzbogacenia właściciela należy dokonać według zasad określonych w art. 405 i n. k.c. Powód wzajemny nie próbował w toku niniejszego procesu wykazać przesłanek wynikających w przywołanej regulacji prawnej, twierdząc konsekwentnie, że przysługuje mu przymiot posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Wobec powyższego powództwo wzajemne podlegało oddaleniu.

Rozpatrując podniesiony przez pozwanych wzajemnie zarzut przedawnienia, należało mieć na względzie, że roszczenie posiadacza samoistnego w złej wierze o zwrot nakładów koniecznych zależy od bezpodstawnego wzbogacenia się właściciela kosztem posiadacza, a taki stan wzbogacenia można ustalić dopiero po wydaniu rzeczy. Przepis art. 226 § 1 k.c. wprowadza bowiem różnicę między nakładami koniecznymi i innymi, i wyłącznie wymagalność innych nakładów wiąże z chwilą wydania rzeczy właścicielowi.

Powództwo wzajemne wpłynęło do Sądu w dniu 30 września 2015 r. (k. 244 – data stempla pocztowego na kopercie oraz k. 249 zarządzenie wydane na podstawie art. 130² § 2 k.p.c.), zaś wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 1 października 2014 r. Zestawienie obydwu dat prowadzi do wniosku, że podniesiony przez pozwanych wzajemnie zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów koniecznych – w świetle art. 229 § 1 k.c. - okazał się niezasadny.

Z tych wszystkich względów w części dotyczącej pozwu wzajemnego orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c.