

Sygn. akt I ACa 665/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Futro (spr.)

Sędziowie: SA Ryszard Marchwicki,

SA Mikołaj Tomaszewski

Protokolant: st. sekr. sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2019 r. w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa R. P. (1), R. P. (2), A. T., M. T.

przeciwko (...) Państwowym S.A. z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 8 marca 2018 r.

sygn. akt XVIII C 712/15

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 4 i zasądza od pozwanego na rzecz powódki R. P. (1) kwotę 172 825 zł (słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset dwadzieścia pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 września 2014 r. do dnia zapłaty z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

b) w punkcie 6 i zasądza od pozwanego na rzecz powoda R. P. (2) 172 825 zł (słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset dwadzieścia pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 września 2014 r. do dnia zapłaty z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

c) w punkcie 8 i zasądza od pozwanego na rzecz powoda A. T. kwotę 172 825 zł (słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset dwadzieścia pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 września 2014 r. do dnia zapłaty z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

d) w punkcie 10 i zasądza od pozwanego na rzecz powoda M. T. kwotę 172 825 zł (słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset dwadzieścia pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 września 2014 r. do dnia zapłaty z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

e) w punkcie 11 i zasądza od pozwanego na rzecz powodów 3608,50 zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego,

f) w punktach 12 i 13 i nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu od powodów R. P. (1), R. P. (2), A. T. i M. T. łącznie 25 834,25 zł oraz od pozwanego 77 502, 88 zł;

2. w pozostałej części apelację powodów oddala;

3. oddala apelację pozwanego;

4. zasądza od pozwanego na rzecz powodów 42 668 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Ryszard Marchwicki Jan Futro Mikołaj Tomaszewski

I A Ca 665/18

UZASADNIENIE

Powodowie R. P. (1), R. P. (2), A. T. i M. T. w pozwie wniesionym prawidłowo 17 kwietnia 2014 r. skierowanym przeciwko (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W., Oddziałowi w P. wnieśli o zasądzenie od pozwanego kwot po 151 558 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2008 r. i kosztami procesu.

W uzasadnieniu twierdzili, że kwoty te są im należne z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z ich nieruchomości za lata 2003, 2004 i 2005. Powodowie wyjaśnili, że wraz z własnością nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), nabyli także wszelkie wierzytelności i roszczenia z nią związane.

Nakazem zapłaty z 14 maja 2014 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w Poznaniu orzekł, że pozwany w ciągu 2 tygodni winien zapłacić powodom dochodzone przez nich kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2008 r. wraz z kosztami procesu w kwocie 14 778 zł lub w terminie dwóch tygodni wnieść do tego Sądu sprzeciw wobec nakazu zapłaty.

Pozwany wniósł sprzeciw od tego nakazu domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego norm przepisanych.

W uzasadnieniu zakwestionował legitymację czynną powodów, podnosząc, że nieruchomość przy ul. (...) została zasiedzona przez pozwanego. Nadto w ocenie pozwanego, nie posiada on legitymacji biernej wskazując, że lokale znajdujące się w budynku w okresie objętym sporem wynajmowane były przez pozwanego jego pracownikom. Tym samym pozwany wskazał, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego winno zostać skierowane wyłącznie przeciwko najemcom jako posiadaczom zależnym.

Dodatkowo pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powodów za okres od dnia 1 stycznia 2003 r. do dnia 3 lutego 2004 r., w tym roszczenia o zapłatę odsetek. Pozwany roszczeniu powodów przeciwstawił także roszczenie o zapłatę z tytułu poniesionych przez niego nakładów na nieruchomość.

Pismem z dnia 8 września 2014 r. powodowie rozszerzyli dotychczasowe żądanie pozwu wnosząc dodatkowo o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kwot po 443 230 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe wskazali, że w niniejszej sprawie dochodzą zapłaty przysługujących im roszczeń, tj. wynagrodzenia za korzystanie z ich rzeczy jako roszczenia głównego, ewentualnie wnosząc o zasądzenie tej samej kwoty tytułem zwrotu pożytków pobranych oraz niepobranych z powodu złej gospodarki. Powodowie wskazali, że rozszerzona kwota powództwa obejmuje okres do końca 2013 r. W odniesieniu z kolei do podniesionego zarzutu przedawnienia powodowie podnieśli, że bieg terminu przedawnienia został przerwany wobec zawezwania pozwanej pismami z dnia 17 grudnia 2008 r. i 31 października 2013 r. do próby ugodowej o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Pozwany pismem z dnia 7 października 2014 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Odnosząc się do rozszerzonego powództwa, m.in. podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powodów o zapłatę odsetek od wskazanych należności głównych za okres poprzedzający 3 lata przed wytoczeniem powództwa.

Ostatecznie pismem procesowym z dnia 20 listopada 2017 r. powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwot po 621 450 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z opisanej wyżej nieruchomości oraz pobranych i niepobranych przez pozwanego pożytków z uwagi na prowadzenie złej gospodarki wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 8 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo główne powodów R. P. (1), R. P. (2), A. T. i M. T. o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz w zakresie objętym tym rozstrzygnięciem kosztami procesu obciążył powodów i wobec tego zasądził od nich na rzecz pozwanego kwotę 7 200 zł oraz nakazał ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) kwotę 73 025 zł.

Z tytułu zwrotu pożytków zasądził od pozwanego na rzecz:

1. powódki R. P. (1) kwotę 296 025 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 września 2014 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie a w pozostałej części jej powództwo oddalił;
2. powoda R. P. (2) kwotę 296 025 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 września 2014 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie a w pozostałej części jego powództwo oddalił;
3. powoda A. T. kwotę 296 025 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 września 2014 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie a w pozostałej części jego powództwo oddalił;
4. powoda M. T. kwotę 296 025 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 września 2014 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie a w pozostałej części jego powództwo oddalił;

Zniósł pomiędzy stronami poniesione w tym zakresie koszty procesu oraz nakazał ściągnąć od powodów R. P. (1), R. P. (2), A. T. i M. T. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) kwotę 51 668,50 zł,

Nakazał również ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 51 668,50 zł.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Nieruchomość położona w P., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) pozostaje we władaniu pozwanej spółki (...) S.A. z siedzibą w W.. Pozwana nie posiada co do tej nieruchomości tytułu prawnego. W posiadanie przedmiotowej nieruchomości pozwana weszła wobec wywłaszczenia nieruchomości sąsiedniej na rzecz przedsiębiorstwa państwowego. Pomimo braku faktycznego wywłaszczenia określonej wyżej nieruchomości, na jej terenie oraz na przylegającej do niej nieruchomości (która została wywłaszczona), w latach pięćdziesiątych XX wieku zrealizowano zamierzenie budowlane polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjnego, z użytkowym poddaszem oraz całkowitym podpiwniczeniem. Budynek ten posiada dwie klatki schodowe, po 8 lokali w każdej klatce. Łączna powierzchnia użytkowa budynku to 761,85 m².

Budynek położony przy ul. (...) wykonany został z cegły ceramicznej, zastosowano też masywne stropy. Lokale mieszkalne wykonane zostały w średnim standardzie i obecnie wyposażone są w gazowe centralne ogrzewanie, które

wykonane zostało przez lokatorów we własnym zakresie. Budynek wyposażony został w instalację; elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, telekomunikacyjną i domofonową.

Wkrótce po zakończeniu realizacji tego przedsięwzięcia w roku 1959, budynek oddany został przez pozwaną do zasiedlenia. Lokale mieszkalne znajdujące się w tej nieruchomości pozwana udostępniła na podstawie zawartych umów najmu lub umów o przydział lokalu swoim pracownikom. Umowy te były zawierane już od 1959 r. i funkcjonują one do chwili obecnej.

Na nieruchomości posadowione zostały także garaże murowane z bloczków i cegły, przy czym wykonane one zostały we własnym zakresie przez lokatorów mieszkań na ich koszt.

Czynsz najmu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych na rzecz pracowników pozwanego w nieruchomości ustalony został w wysokości regulowanej. Kolejno w lokalach tych zamieszkiwali także następcy prawni pracowników pozwanego, jak też najbliżsi członkowie ich rodzin.

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2000 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu oddalił wniosek poprzednika prawnego pozwanego (...) – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w P. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w P., przy ul. (...).

Pismem z dnia 4 stycznia 2007 r. B. S. (1) (poprzednik prawny powodów) przedstawiła pozwanemu ofertę dotyczącą ugodowego uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), wskazując, że jest gotowa sprzedać tę nieruchomość za kwotę 300 000 zł.

W piśmie z dnia 26 czerwca 2008 r. pozwany nie wyraził zainteresowania kupnem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) informując, że zwrócił się do Prezydenta Miasta P., jako Starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej o regulację prawną nieruchomości, na której posadowiony jest budynek przy ul. (...). Pozwany wskazał przy tym, że budynek na przedmiotowej nieruchomości został przez niego wybudowany zgodnie z obowiązującymi ówczesnie przepisami za przyzwoleniem Skarbu Państwa.

Obecnie nieruchomość przy ul. (...) w P. stanowi własność powodów: małżonków R. i R. P. (2) w 1/2 części oraz A. T. i M. T. po 1/4 części. Przedmiotowa nieruchomość została nabyta na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 grudnia 2008 r., repertorium A numer (...) notariusza O. P. w P.. Małżonkowie P. nabyli połowę we własności przedmiotowej nieruchomości w imieniu własnym oraz połowę na rzecz A. T. i M. T., wykonując umowę zlecenia z dnia 4 czerwca 2008 r. Zarazem małżonkowie R. i R. P. (3) nabyli od poprzednich właścicieli wszelkie wierzytelności i roszczenia z nią związane, w szczególności wierzytelności wobec pozwanego wynikające z faktu posiadania, korzystania z nieruchomości gruntowej bez tytułu prawnego, a także związane z wynagrodzeniem za korzystanie z rzeczy, odszkodowanie, naprawienie szkody spowodowanej pogorszeniem rzeczy oraz o zwrot pożytków lub o zapłatę ich równowartości.

Pismem z dnia 15 grudnia 2008 r. powodowie R. i R. P. (3) wystąpili do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z wnioskiem o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej w sprawie o wydanie nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...).

W wykonaniu umowy zlecenia małżonkowie R. i R. P. (3) aktem notarialnym z dnia 27 maja 2010 r. przenieśli własność nieruchomości przy ul. (...) w P. w udziałach po 1/4 na rzecz A. T. i 1/4 na rzecz M. T. wraz z wszelkimi wierzytelnościami i roszczeniami z nią związanymi.

Z wniosku powodów R. i R. P. (1) prowadzone było także postępowanie przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie w przedmiocie zawezwania strony pozwanej do ugody. Strony nie osiągnęły jednak porozumienia w sprawie. Także pismem z dnia 1 kwietnia 2011 r., powodowie wystąpili z wnioskiem o wezwanie do próby ugodowej. Postępowanie z inicjatywy powodów na skutek wniosku o zawezwanie do próby ugodowej prowadzone było także w marcu 2014 r. w związku z wnioskiem powodów z dnia 31 października 2013 r. Ostatecznie jednak wobec stanowiska

strony pozwanej do zawarcia ugody pomiędzy stronami nie doszło. Jako przyczynę braku możliwości zawarcia ugody pomiędzy stronami pozwany wskazywał m.in. na fakt zabudowania nieruchomości budynkiem, w którym zamieszkują najemcy pozwanego.

W małżeństwie powodów R. P. (1) i R. P. (2) panuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej.

Pismem z dnia 8 lipca 2014 r. pozwany wystąpił do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

W latach 2003 – 2008 pozwany przy zachowaniu zasad prawidłowej gospodarki miała możliwość uzyskać pożytki wynikające z posiadania nieruchomości w kwocie 634 900 zł, w tym 585 000 zł z tytułu najmu pomieszczeń mieszkalnych oraz 49 900 zł z tytułu najmu pomieszczeń garażowych.

W latach 2009 - 2013 pozwany przy zachowaniu zasad prawidłowej gospodarki miał możliwość uzyskać pożytki wynikające z posiadania nieruchomości w kwocie 549 200 zł, w tym odpowiednio 498 700 zł z tytułu najmu pomieszczeń mieszkalnych oraz 50 500 zł z tytułu najmu pomieszczeń garażowych. Przyjęte bowiem przez pozwanego stawki czynszu były niższe aniżeli obowiązujące w tym czasie, którego dotyczy spór maksymalne stawki czynszu regulowanego.

Wobec, dokonanych w sprawie ustaleń, mając przy tym możliwość zastosowania w niniejszej sprawie art. 322 k.p.c. wysokość pożytków możliwych do uzyskania w spornym okresie z tytułu najmu lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. oraz zlokalizowanych na jej terenie garaży należało określić na poziomie 1 184 100 zł.

Postanowieniem z dnia 30 października 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu oddalił wnioski pozwanego o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) na rzecz Skarbu Państwa oraz zasiedzenia jej na rzecz (...) Państwowych S.A. w W.. Powyższe rozstrzygnięcie zostało utrzymane w mocy wobec postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14 lipca 2016 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy po dokonaniu oceny dowodów i wyjaśnieniu przyczyn, dla których niektóre wnioski dowodowe oddalił wskazał, że sformułowane przez powodów jako główne roszczenie o zasądzenie od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ostatecznie nie znalazło uzasadnionych podstaw. Dla ustalenia bowiem rodzaju roszczeń przysługujących powodom w stosunku do pozwanego, istotne znaczenie ma fakt oddania nieruchomości przez pozwanego jako posiadacza samoistnego innym osobom w posiadanie zależne. W takiej sytuacji właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków, w tym wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Z kolei roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, podobnie jak roszczenie windykacyjne, służy właścicielowi w stosunku do posiadacza zależnego, który faktycznie rzeczą włada.

Podstawę natomiast częściowego uwzględnienia powództwa stanowi przepis art. 225 zdanie drugie k.c.

W jego ocenie roszczenie o zapłatę pożytków należy rozpatrywać w kontekście jakie powodowie mogliby osiągnąć pożytki z rzeczy w zaistniałych w niniejszej sprawie konkretnych okolicznościach faktycznych tj., gdyby to oni zarządzali lokalami w latach 2003 do 2013 tj. zgodnie z prawem zajmowali się najmem lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P..

W opinii sporządzonej na potrzeby postępowania w niniejszej sprawie biegła sądowa dokonała wyliczeń wartości pożytków możliwych do uzyskania przez pozwaną przy prawidłowej gospodarce przyjmując kryteria; w odniesieniu do lat 2003 – 2008: I. stawki czynszu dla lokali mieszkalnych w stawkach ustalonych według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, a za garaże stawek wolnorynkowych, I a. stawki czynszu dla lokali mieszkalnych w stawkach ustalonych według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego przy zastosowaniu godziwego zysku, a za garaże stawek wolnorynkowych, Sąd Okręgowy wybierając wariant opinii biegłego właściwy dla ustalonego stosunku

i kierując się także art. 322 k.p.c. przyjął, że czynsz za lata 2003-2008 powinien odpowiadać wysokości czynszu dla lokali mieszkalnych w stawkach ustalonych według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego przy zastosowaniu godziwego zysku, a za garaże stawek wolnorynkowych natomiast w okresie 2009-2013 za właściwe uznał stawki w wysokości odpowiadającej 3 % wartości odtworzeniowej.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie brak jest podstaw, które pozwalałyby na wyprowadzenie wniosku, że powodowie mieliby obiektywną możliwość uzyskania pożytków z tytułu najmu lokali w wysokości odpowiadającej stawkom wolnorynkowym obowiązującym na rynku najmu mieszkań w spornym okresie a kwoty uzyskiwane przez pozwanego były znacznie niższe niż nawet w przypadku czynszu regulowanego.

Kierując się okolicznościami ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, nie sposób przyjąć, że obliczenie pożytków możliwych do uzyskania z tytułu najmu lokali mieszkalnych i garaży przy prowadzeniu przez pozwanego prawidłowej gospodarki mogło nastąpić według wariantów wskazanych przez biegłą w punktach I, II i III w opinii dotyczącej lat 2003 – 2008 i II i III dotyczącej lat 2009 – 2013. Warianty bowiem określone w punktach II i III w każdym z okresów, w aspekcie ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych, uznać należy za czysto teoretyczne założenia, pozostawiające w praktyce niewielkie szanse na ich realizację, nawet przy dochowaniu rzetelnej i profesjonalnej staranności.

Za lata natomiast 2009 – 2013 należało uwzględnić fakt, że po styczniu 2007 r. można było podwyższyć czynsz do poziomu stawek wolnorynkowych z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia i przyjąć wartość możliwych do uzyskania pożytków według wartości wolnorynkowych.

Wobec ustalenia, wysokości pożytków możliwych do uzyskania w spornym okresie z tytułu najmu lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. oraz zlokalizowanych na jej terenie garaży na poziomie 1 184 100 zł, Sąd zasądził na rzecz każdego z powodów po 296 025 zł.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. mając na względzie, że pismo procesowe obejmujące rozszerzenie powództwa, zostało skutecznie doręczone stronie pozwanej w dniu 24 września 2014 r., w pozostałym zakresie (za okres wcześniejszy) powództwo z tego tytułu jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł odpowiednio w punktach 4, 6, 8 i 10 sentencji wyroku.

Stwierdził, że w niniejszej sprawie brak podstaw do dokonania waloryzacji sądowej zasądzonych kwot według obliczeń biegłej. Zgodnie bowiem z Kodeksem cywilnym jest ona dokonywana na wniosek strony, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Jako pozbawiony uzasadnionych podstaw należało uznać podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia za okres od dnia 1 stycznia 2003 r. do 3 lutego 2004 r., w tym akcesoryjnego roszczenia o zapłatę odsetek od kwot dochodzonych za ten okres oraz o zapłatę odsetek od wskazanych należności głównych za okres poprzedzający 3 lata przed wytoczeniem powództwa. W tym zakresie należy mieć bowiem na względzie, że dziesięcioletni okres przedawnienia roszczenia, został przerwany wobec złożenia przez powodów w dniu 31 października 2013 r. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, wniosku o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej. Tym samym bieg dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczeń z tego tytułu uległ przerwaniu zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 Kodeksu cywilnego.

Wobec podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu w przedmiocie poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość Sąd Okręgowy wskazał, że według art. 226 § 2 k.c. posiadacz rzeczy w złej wierze może żądać od jej właściciela jedynie zwrotu nakładów koniecznych, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Z powyższego wynika, że roszczenie o zwrot nakładów koniecznych, w przeciwieństwie do roszczeń o charakterze realnym, nie jest związane z rzeczą bez względu na to, czyją stała się ona własnością, a podmiotem, od którego posiadacz samoistny rzeczy może domagać się zwrotu równowartości nakładów, jest podmiot będący właścicielem rzeczy w czasie, gdy nakłady te zostały poczynione. W konsekwencji powyższego Sąd

Okręgowy doszedł do wniosku, że zarzut pozwanego dotyczący potrącenia należności z tytułu poniesionych przez nią nakładów na nieruchomości położoną w P., przy ul. (...) zasługiwałby na uwzględnienie jedynie w zakresie nakładów koniecznych, które pozwany poniósł już po nabyciu prawa własności przez powodów, tj. po 15 grudnia 2008 r.

Niezależnie jednak od powyższego, podkreślić należy, że pozwany nie zgłosił w tym zakresie powództwa wzajemnego, jak też ewentualnego zarzutu potrącenia.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w części dotyczącej roszczenia powodów o zasądzenie na ich rzecz wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 98 § k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Mając na uwadze wynik postępowania w przedmiocie roszczenia o zapłatę pożytków pobranych przez pozwanego oraz pożytków możliwych do uzyskania przy zachowaniu prawidłowej gospodarki, na podstawie art. 100 zd. pierwsze k.p.c. Sąd zniósł pomiędzy stronami poniesione koszty procesu. O nieuiszczonych kosztach postępowania – wskazując, co się na nie składa – Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążając nimi strony po połowie.

Od wyroku tego apelację wniosły obie strony.

Powodowie zaskarżając go w części, w jakiej obciążono ich kosztami procesu dotyczącymi oddalonego powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz oddalono powództwo o zapłatę pożytków w przypadku każdego z powodów zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego - art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 225 k.c. - polegające na błędnym jego zastosowaniu w sytuacji, gdy z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, iż pozwany posiadał nieruchomości w złej wierze i tym samym winna zwrócić pożytki pobrane oraz pożytki niepobrane według wariantu II za lata 2009 - 2013,
2. art. 6 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. - polegającego na błędnym jego zastosowaniu poprzez przyjęcie, iż powód nie wykazał przesłanek do zasądzenia roszczenia za lata 2009 - 2013 według wariantu II opinii biegłej, tj. pożytków możliwych do uzyskania przy prowadzeniu przez pozwanego prawidłowej gospodarki, dążeniu do maksymalizacji zysku, w sytuacji, gdy powyższe wynika z treści opinii biegłej oraz zeznań biegłej,
3. art. 6 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. - polegającego na błędnym jego zastosowaniu poprzez przyjęcie, iż to pozwany podnosząc zarzut niweczący roszczenie (twierdząc, że nie mógł więcej uzyskać z uwagi na niskie dochody lokatorów) nie powinien tej okoliczności wykazać i tym samym bezzasadnie przyjmując, iż to na powodach ciążył obowiązek wykazania powyższego,
4. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 207 § 3 i 7 k.p.c. w zw. z art. 132 k.p.c. polegające na zaniechaniu zwrotu pisma pozwanego z dnia 27 stycznia 2017 r., które nie zostało doręczone pełnomocnikowi powodów zgodnie z art. 132 k.p.c.,
5. art. 102 k.p.c. - polegające na jego niezastosowaniu i obciążenie powodów kosztami oddalenia roszczenia głównego w sytuacji, gdy dopiero w toku tej sprawy Sąd Najwyższy przesądził w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej, które z roszczeń przewidzianych w art. 224 i 225 k.c. winien zaspokoić posiadający niewłaściciel, który oddał rzecz w posiadanie zależne.

W konsekwencji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego ponad kwotę przyznaną w wyroku z dnia 8 marca 2018 r. na rzecz każdego z powodów po 172 825 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od

dnia 23.12.2008 r. do dnia zapłaty, uchylenie orzeczenia zawartego w punkcie 2 wyroku a dotyczącego obciążenia powodów kosztami w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w pkt 1 wyroku.

Wniósł także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed sądem II instancji według norm przepisanych.

Pozwany zaskarżając wyrok w części, w jakiej uwzględniono powództwo ponad kwotę i orzeczono o kosztach procesu (także zasądzającej na rzecz pozwanego te koszty) zarzucił zaskarżonemu wyrokowi

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.:

1. art 227 k.p.c. poprzez błędną ocenę co do braku istotności faktów, na okoliczność ustalenia których miał złożyć zeznania świadek G. N. i w rezultacie pominięcie przesłuchania G. N. na okoliczność tego, że początkowe oczekiwania powodów odnośnie zwrotu nieruchomości były nierealne i niemożliwe do spełnienia oraz na okoliczność, że na początku 2014 r. pozwany był gotowy wydać nieruchomość, ale powodowie nie byli tym zainteresowani, a które to okoliczności mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w kontekście podniesionego przez pozwanego zarzutu sprzeczności dochodzonego roszczenia z art. 5 k.c. (zastrzeżenie odnośnie oddalenia wniosku zgłoszono do protokołu na posiedzeniu w dniu 30 listopada 2017 r.);

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) dokonanie wewnętrznie sprzecznych ustaleń faktycznych, wyrażających się tym, że z jednej strony Sąd I instancji uznaje za prawidłowe te warianty opinii biegłego oparte na wyliczeniu możliwych do uzyskania pożytków na poziomie maksymalnych czynszów „regulowanych” stosowanych na terenie miasta P. (tj. na poziomie stawek nie wymagających ich uzasadnienia przez wynajmującego przy podwyżce czynszu), przekonująco argumentując przyczyny odrzucenia wyliczenia wartości pożytków wg wariantów II i III opinii, podczas gdy w opinii obejmującej lata 2003 - 2008 Sąd jako podstawę rozstrzygnięcia wybrał ostatecznie wariant Ia, w ramach którego biegły powołując się na przesłankę „godziwego zysku” uznaje za uzasadnioną podwyżkę czynszu do poziomu czynszu wolnorynkowego z początkiem 2007 r., a więc wariant ten częściowo opiera się na wcześniej słusznie odrzuconych założeniach wariantu II;

b) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego w postaci w szczególności oferty nabycia nieruchomości od B. S., treści kolejnych wezwań do próby ugodowej składanych przez powodów oraz kolejnych odpowiedzi na te wnioski pozwanego, jak i pisma pozwanego z dnia 26 czerwca 2008 r., skutkującej ostatecznie oddaleniem wniosku pozwanego o uzupełnienie opinii biegłego w zakresie wykonania dodatkowego wariantu możliwych do uzyskania korzyści z nieruchomości, przy przyjęciu przez biegłego na użytek wyliczeń założenia, że pozwany korzysta z nieruchomości niezabudowanej, a nie zabudowanej, jak biegły przyjął jako podstawę każdego z wykonanych wariantów obu opinii;

c) dokonanie wybiórczej i jednostronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i przez to pominięcie istotnych okoliczności stanu faktycznego, co miało wpływ na:

- błędne oddalenie zarzutu sprzeczności dochodzonego roszczenia z zasadami współżycia społecznego, w postaci niedokonania analizy pism od najemców zamieszkujących na nieruchomości (k. 787 - 789) również pod kątem ich sytuacji materialnej i osobistej, co skutkowało powinno przyjęciem domniemania faktycznego, że pozwany nie był w stanie pozyskiwać od najemców czynszów wyższych, niż rzeczywiście pobierała, co doprowadziło Sąd do błędnego ustalenia, że pozwany prowadził złą gospodarkę nieruchomością w rozumieniu art. 225 k.c.,
- wyłącznie jednostronną i nie uwzględniającą innych okoliczności stanu faktycznego ocenę zdarzenia w postaci odrzucenia przez pozwanego propozycji nabycia nieruchomości w 2007 r. za kwotę 300 000 zł, a co stanowi dla Sądu dodatkową podstawę do oddalenia zarzutu sprzeczności dochodzonego roszczenia przez powodów z art. 5 k.c., w sytuacji gdy wziąć pod uwagę postępowanie powodów począwszy od 2008 r., jak i ich rzeczywiste motywy i cel nabycia nieruchomości kwestia ta nie powinna mieć zasadniczo decydującego znaczenia;

3. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 72 § 1 pkt 2) k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w rezultacie przyznanie pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości jednej stawki minimalnej, w sytuacji gdy w przypadku współuczestnictwa formalnego do niezbędnych kosztów procesu zalicza się koszty odrębnie w stosunku do każdego ze współuczestników - w rezultacie czego przyznane pozwanemu koszty zastępstwa procesowego są niższe niż określone przepisami wykonawczymi wynagrodzenie minimalne związane z udziałem w sprawie zawodowego pełnomocnika;

4. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj. art. 98 §§ 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w rezultacie niezasadne obciążanie pozwanego w części kosztami postępowania w zakresie nieuiszczonej przez powodów opłaty sądowej, jak i częścią kosztów związanych z niepokrytym z zaliczki wynagrodzeniem biegłego w zakresie roszczenia ewentualnego dochodzonego przez powodów;

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w odniesieniu do oceny skuteczności nabycia przez powodów „wszelkich wierzytelności i roszczeń” w stosunku do pozwanego łącznie z nabyciem przez powodów prawa własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) umową z dnia 15 grudnia 2008 r. (Rep. A nr 13947/2008) i umową z dnia 27 maja 2010 r. (Rep. A nr 4432/2010) - w sytuacji, w której powodowie nabyli roszczenia bez żadnego ekwiwalentu (pod tytułem darmym) i następnie zgłosili do pozwanego roszczenia majątkowe 52-krotnie przewyższające wartości samej nabytej nieruchomości;

2. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i w rezultacie bezzasadne uznanie roszczeń ewentualnych powodów:

a) w sytuacji, gdy roszczenia kierowane przez powodów do pozwanego od początku były niemożliwe do zrealizowania (vide: żądanie rozebrania zasiedlonego budynku),

b) zważywszy na stricte inwestycyjny charakter postępowania powodów, którzy dochodzone roszczenia nabyli bez żadnego ekwiwalentu (pod tytułem darmym),

c) gdy w ocenie pozwanego powodowie nie byli nigdy realnie zainteresowani zwrotem nieruchomości, której nabycie stanowiło wyłącznie pretekst do wysuwania roszczeń związanych z posiadaniem nieruchomości przez najemców pozwanego,

d) a nadto poprzez nie wzięcie finalnie pod uwagę aspektu, czy w zw. z ww. okolicznościami powodom należą się jakiegokolwiek dalsze należności (ponad te wypłacone na podstawie wcześniejszych wyroków) kosztem środków publicznych w sytuacji, gdy nie zostali oni (ani ich wstępni) w żaden sposób pokrzywdzeni w zw. z wybudowaniem w latach '50 XX wieku budynku i jego późniejszym zasiedleniem przez pracowników poprzednika prawnego pozwanego;

3. art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. - oba w zw. z art. 230 k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia „złej gospodarki” na użytek niniejszej sprawy, w zakresie w jakim Sąd Okręgowy przyjął, że pozwany mógł uzyskiwać korzyści na poziomie wynikającym z przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wariantów obu opinii biegłej (I i Ia), podczas gdy prawidłowo, (tj. oddalając w pierwszej kolejności zarzuty pozwanego oparte na art. 5 i 58 k.c.), Sąd powinien przyjąć, że odpowiedzialność pozwanego ogranicza się co najwyżej do korzyści uzyskiwanych od najemców (w wysokości przytoczonej w obu opiniach);

4. art. 117 k.c., 118 k.c. - w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. poprzez błędne oddalenie zarzutu przedawnienia roszczeń powodów o zapłatę korzyści za okres od 01 stycznia 2003 r. do dnia 31 listopada 2003 r.

W konsekwencji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego w tym także odrębnie od każdego z powodów kosztów

zastępstwa procesowego według norm przepisanych i stosownie do ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia głównego oraz ewentualnego.

Wniósł także o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego obowiązku zwrotu kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym, w tym odrębnie od każdego z powodów kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i stosownie do ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia głównego (w razie złożenia w tym zakresie apelacji przez stronę powodową) oraz ewentualnego;

Nadto wniósł o przeprowadzenie w ramach postępowania apelacyjnego dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia możliwych do uzyskania pożytków z nieruchomości w latach 2003 - 2013 i z rozbiciem na poszczególne lata, przy założeniu, że przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana oraz o określenie odrębnie wartości samego gruntu i budynku przy czym pozwany wnosi o zlecenie przeprowadzenia tej opinii przez innego biegłego, niż biegły wykonujący opinię na zlecenie Sądu Okręgowego.

Strony wniosły o oddalenie apelacji przeciwnika i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Odnosząc się do dalej idącej apelacji pozwanego wskazać należy, że ostatecznie okazała się ona niezasadna.

Na wstępie wskazać trzeba, że naruszenie przepisów prawa procesowego może stanowić skuteczną podstawę apelacji wówczas, gdy wykazany zostanie jego wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Oznacza to nie tylko konieczność potwierdzenia, że dane uchybienia bezpośrednio lub pośrednio miały lub mogły mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, ale i że były tego rodzaju lub wystąpiły w takim natężeniu, że ukształtowały lub mogły ukształtować treść zaskarżonego orzeczenia. Naruszone przepisy muszą mieć ponadto charakter istotny.

Pełnomocnik pozwanego na rozprawie apelacyjnej oświadczył, że nie popiera zarzutu dotyczącego braku przesłuchania świadka G. N. (2) oraz – z tego co jest mu wiadomym – do dnia rozprawy pozwany nie zaproponował powodom wydania nieruchomości.

Dowód z zeznań świadka miał zostać przeprowadzony na okoliczność zakresu i charakteru nakładów poczynionych na nieruchomość przez pozwanego, jak też wynajmowania przez pozwanego lokali jego pracownikom, w tym warunków najmu oraz przebiegu spotkania jakie miało miejsce pomiędzy stronami w lutym 2014 r. Zauważyć też można, że G. N. (2) była słuchana w sprawie I Ns 1325/14 dnia 18 listopada 2014 r. Zeznała m. in.: Nie przypominam sobie abym w trakcie tego spotkania (2013 r) oferowała nieruchomość właścicielom tzn. żebym proponowała im wydać nieruchomość, nie do mnie należą te kompetencje. (k. 267). Nadto żadne z roszczeń powodów nie dotyczyło roku 2014.

Wobec stanowiska pozwanego i treści wskazanych zeznań nie ma żadnych przesłanek do przyjęcia, że pozwany kiedykolwiek oferował powodom wydanie do ich rąk nieruchomości. Okoliczności natomiast dotyczące nakładów są bez znaczenia.

Nie doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. rozumianego jako prowadzące do wadliwego ustalenia faktycznego. Sąd stosując prawo materialne tj. art. 225 k.c. dokonał wyboru jednego z rodzaju stawek czynszowych wskazanych przez biegłą. Do kwestii dotyczących stosowania prawa procesowego a co za tym idzie możliwości realnego ustalenia stawek wskazanych przez biegłą należała ocena czy i jakie stawki czynszu mogły być z najmu lokali uzyskane. Ta kwestia jednak zostanie omówiona łącznie z dotyczącymi jej zarzutami apelacji powodów.

Kwestia dotycząca wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie wykonania dodatkowego wariantu możliwych do uzyskania korzyści z nieruchomości, przy przyjęciu przez biegłego na użytek wyliczeń założenia, że pozwana korzysta z nieruchomości niezabudowanej także nie należy do kwestii oceny dowodów o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Ewentualnie podstawą takiego zarzutu mogło być naruszenie art. 227 k.p.c. ale pozwany musiałby wykazać, że taka całkowicie hipotetyczna teza miałaby znaczenie dla ocenienia we wskazanych

latach możliwych do uzyskania pożytków z nieruchomości. Nie można pomijać, że powodowie nabyli nieruchomość zabudowaną i taką nieruchomością pozostając w złej wierze władza pozwany. Z tych też względów dowodu tego nie przeprowadził także Sąd Apelacyjny.

Zarzut sprzeczności dochodzonego roszczenia z zasadami współżycia społecznego także należy do kwestii zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Także ocena niekwestionowanego zdarzenia jakim było odrzucenie przez pozwaną propozycji nabycia nieruchomości w 2007 r. za kwotę 300 000 zł nie należy do kategorii oceny dowodów.

Nie doszło także do naruszenia art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 72 § 1 pkt 2) k.p.c.. Jak przesądził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 czerwca 2013 r II CSK 34/13 wydanym w sprawie przy udziale tych samych stron co obecnie i którego przedmiotem było roszczenie tożsame z roszczeniem powodów w niniejszej sprawie a jedynie dotyczyło innego okresu po stronie powodowej zachodzi współuczestnictwo materialne, nie mające cech ani koniecznego, ani jednolitego. Nie jest to więc współuczestnictwo formalne uzasadniające zasądzenie kosztów zastępstwa od każdego z powodów.

Obciążając kosztami postępowania obie strony Sąd stosował nie art. 98 k.p.c. a stosunkowo rozdzielił koszty na podstawie art. 100 k.p.c. Sposobu tego rozdziału pozwany nie zakwestionował. Nie wskazał także żadnych szczególnych okoliczności uzasadniających odstąpienie od obciążania go częścią kosztów przegranego procesu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c. zauważyć należy, że pozwany nie był stroną umowy, której ważność obecnie kwestionuje. Będące przedmiotem niniejszego sporu roszczenia zostały przeniesione na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości i cesji w formie aktu notarialnego. Sąd w dwóch poprzednich sprawach oceniał już ważność nabycia także roszczeń przez powodów. Nie można też nie zauważyć, że – jak wynika z pisma z dnia 19.10.2005 r. - pozwany proponował poprzednikom prawnym powodów cenę blisko 10-krotnie niższą od zapłaconej przez powodów.

Zgodnie z mającymi także do tej umowy zastosowanie normami zawartymi w art. 353¹ k.c. strony mają możliwość wyboru rodzaju łączącego je stosunku prawnego i właściwego go ułożenia, co jednak nie oznacza dowolności, bowiem przywołany przepis wprost wymaga, aby treść umowy nie sprzeciwiała się naturze danego stosunku prawnego, jego społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu i ustawie. Umowa teoretycznie może być sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Sprzeczność ta musi jednak występować już w chwili zawarcia umowy. Pozwany nie wskazuje na żadną taką zasadę współżycia społecznego, która miałaby czynić umowę nieważną.

Zgodnie z klauzulą generalną zawartą w art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Trzeba mieć jednak na względzie, że unormowanie art. 5 k.c. ma charakter całkowicie wyjątkowy, przelamuje, bowiem zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Odmowa jej zastosowania musi być, zatem uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowalnych ze względów aksjologicznych ewentualnie teleologicznych.

Zebrany materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że nabycie nieruchomości stanowiło wyłącznie pretekst do wysuwania roszczeń, z którymi powodowie występują.

Pozwany zresztą miał i nadal ma możliwość zapobiegnięciu występowania powodów z takimi, jak obecne roszczenia. Mógł tę nieruchomość nabyć od poprzedniczki powodów względnie wydać nieruchomość powodom tj. przenieść na nich posiadanie.

Nie ma podstaw do przyjęcia, że fakt, iż powodowie cały czas nie występują z roszczeniem windykacyjnym należy jednoznacznie ocenić jako rzeczywisty brak woli do objęcia nieruchomości. To pozostający w złej wierze dłużnik winien spełnić bez procesu świadczenie i wydać nieruchomość. Zgodnie z art. 350 k.c., jeżeli rzecz znajduje się w posiadaniu zależnym albo w dzierżeniu osoby trzeciej, przeniesienie posiadania samoistnego następuje przez umowę między

stronami i przez zawiadomienie posiadacza zależnego albo dzierżyciela. Wskazać tu też można, że – ewentualnie - odmawiając przyjęcia rzeczy powodowie popadliby w zwłokę wraz ze wszystkimi tego konsekwencjami, w tym z utratą takich roszczeń, z jakimi obecnie występują.

Zgodzić się też należy z powodami, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowała się taka wykładnia art. 5 k.c., według której ten, kto sam naruszył zasady współzycia społecznego nie może powoływać się na nie i żądać na ich podstawie odmowy udzielenia ochrony sądowej osobie, której prawo zostało naruszone. Że pozwany te zasady narusza wkraczając w prawo własności powodów nie budzi wątpliwości.

Zasadny natomiast jest zarzut naruszenia art. 117 k.c., 118 k.c. - w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. poprzez błędne oddalenie zarzutu przedawnienia roszczeń powodów o zapłatę pożytków za okres od 01 stycznia 2003 r. do dnia 31 października (apelacji błędnie: listopada) 2003 r. Okoliczność ta jest jednak bez znaczenia z uwagi na fakt, że na skutek omyłki biegłej, niezauważonej przez Sąd I instancji i strony w swojej opinii określając za lata 2003-2008 czynsz regulowany od 1 stycznia 2007 zwiększony o godziwy zysk ustaliła go w wysokości 623 837, 20 zł za mieszkania + 42 833,30 zł garaże łącznie 664 470,50 zł. Tymczasem kwota ta po uwzględnieniu czynszu za pominięty w podsumowaniu rok 2007 i przedawnienia w okresie 1.01.2003 r do 31 10 2003 r. oraz przy założeniu, że w każdym miesiącu tego roku czynsz był równy, wynosi 966 333,30 zł a więc więcej, niż zasądził to Sąd Okręgowy.

Odnosząc się do wspólnych obu apelacjom zarzutów dotyczących naruszenia art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 225 k.c. wskazać należy, że żadna ze stron nie polemizuje ze stanowiskiem orzecznictwa, w świetle którego, okoliczność oddania rzeczy przez posiadacza samoistnego w posiadanie zależne innemu podmiotowi ma znaczenie dla określenia rodzaju roszczeń przysługujących właścicielowi. W takiej bowiem sytuacji właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków, w tym wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał.

Sąd Okręgowy wskazał też, że podziela dominujący pogląd, zgodnie z którym, pożytki za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego powinny odpowiadać dochodowi jaki właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za najem lub dzierżawę rzeczy czy też, patrząc na to z drugiej strony, powinno odpowiadać wynagrodzeniu jakie posiadacz zależny musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby korzystał z rzeczy na podstawie umowy najmu lub dzierżawy, biorąc pod uwagę ceny występujące na danym rynku.

Niewątpliwie też prawidłowa gospodarka wynajmowaną nieruchomością, co do zasady sprowadza się do uzyskiwania maksymalnych zgodnych z prawem zysków z wynajmu.

Wbrew przywołanemu wyżej pogładowi Sąd Okręgowy wskazując na preferencyjną wysokość czynszu pobieraną przez pozwanego od swoich pracowników czy ich następców prawnych odstąpił od przyjęcia wysokości należnych pożytków według cen wolnorynkowych. Jednocześnie jednak wskazał, że brak w niniejszej sprawie podstaw, by w świetle obowiązujących do dnia 1 stycznia 2007 r. przepisów, ograniczać właścicielowi nieruchomości uprawnienie do uwzględnienia w kwocie podwyżki czynszu najmu, jego godziwego zysku w świetle powołanego wyżej przepisu.

W tej sytuacji jako podstawę zasądzenia pożytków przyjął za okres lat 2003-2008 wysokość czynszu regulowanego z uwzględnieniem zmian prawnych, jaki nastąpiły od 2007 r. tj. do poziomu stawek wolnorynkowych. W ocenie tego Sądu, wbrew stanowisku strony pozwanej, biegła w sposób wyczerpujący i logiczny wyjaśniła przyczyny, dla których w treści opinii, w przygotowanych wyliczeniach wprowadziła składnik „godziwego zysku”.

Niekonsekwentnie jednak ocenił, że w latach 2009 - 2013 pozwany przy zachowaniu zasad prawidłowej gospodarki miał możliwość uzyskać pożytki wynikające z posiadania nieruchomości w kwocie 549 200 zł, w tym odpowiednio 498 700 zł z tytułu regulowanego czynszu najmu pomieszczeń mieszkalnych oraz 50 500 zł z tytułu najmu pomieszczeń garażowych.

Tymczasem biegła w swojej opinii wskazała, że stosując stawki wolnorynkowe kwoty te mogły wynieść 1 326 200 zł. Według biegłej czynsz uwzględniający godziwy zysk to w istniejącej sytuacji czynsz wolnorynkowy (protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2017 r. 00:34:20-00:36:36).

Należy tu zauważyć, że w wyroku z dnia 26 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydanym w sprawie przy udziale tych samych stron co obecnie i którego przedmiotem było roszczenie tożsame z roszczeniem powodów w niniejszej sprawie a jedynie dotyczyło innego okresu uznał, że powodom przysługuje wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i zasądził kwotę odpowiadającą wysokości możliwych do uzyskania przez pozwanego pożytków przy czym rozpoznając apelację od tego wyroku Sąd Apelacyjny w Poznaniu uwzględnił apelację powodów uznając, że pożytki te (czynsz) powinny być uwzględnione w wysokości rynkowej.

Pogląd ten podziela Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie.

Zasadnie też pozwany podniósł, że kształtowanie przez pozwanego czynszów w wysokości oczywiście niższej niż rynkowe (preferencyjne) nie może rzutować na wysokość żądanych pożytków. Jeżeli istnieją obiektywne fakty kształtujące taką sytuację niezależnie od woli pozwanego, to fakty te winien on zgodnie z art. 6 k.c. wykazać.

Skoro zatem należna powodom kwota wynosiła 1 326 200 zł a Sąd Okręgowy zasądził 634 900 zł do zasądzenia została kwota 691 300 zł, czyli dla każdego z 4 powodów po 172 825 zł.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny uznając w tej części za zasadną apelację powodów na podstawie powołanych przepisów prawa materialnego i art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1a,b,c,d sentencji natomiast apelację pozwanego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił.

Konsekwencją powyższego była także zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Ostatecznie powodowie wygrali sprawę w ok. 75 %. Koszty wyłożone przez Skarb państwa wyniosły 103 337,17 zł. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania zgodnie z treścią przepisu art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz.623) jak w punkcie 1f sentencji. Stosunkowemu podziałowi podlegały także koszty poniesione przez strony. Obie strony poniosły koszty zastępstwa procesowego, które należało wraz z opłatą skarbową w przypadku każdej z nich określić na 7217 zł. Przyjmując wskazane proporcje na podstawie art. 100 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1e sentencji.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji powodów wskazać trzeba, że - jak już wyżej wskazywano - naruszenie prawa procesowego musi mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia. Nie jest takim naruszeniem wskazywany w apelacji zarzut braku zwrotu pisma procesowego.

Powodowie faktycznie zredagowali powództwo w niniejszej sprawie tak jak w sprawie poprzednio toczącej się między stronami i zgodnie z akceptowanym przez sądy poglądem. Rzeczywiście też dopiero uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna dnia 19 kwietnia 2017 r. III CZP 84/16 stwierdziła, że korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (OSNC 2017 nr 11, poz. 122). Jednakże powodowie nie cofnęli powództwa głównego, co nakazuje potraktować ich jako stronę przegrującą w tym zakresie proces.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. ich apelację w pozostałej części oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zw. z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.). Na zasądzoną kwotę składają się opłata od apelacji w wysokości 34 568 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 8 100 zł.

Ryszard Marchwicki Jan Futro Mikołaj Tomaszewski