

**Sygn. akt: I ACa 847/13**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Dorota Ochalska – Gola</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Anna Beniak (spr.)</b> <b>SA Krystyna Golinowska</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. M. i M. M. (1)**

przeciwko **(...)J. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z dnia 12 lutego 2013r. sygn. akt I C 1380/10

I. zmienia zaskarżony na następujący:

„1.zasądza od pozwanego (...). (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powodów T. M. i M. M. (1) solidarnie kwotę 65.638,43 ( sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćset trzydzieści osiem 43/100) zł wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

a) od kwoty 46.152,95 (czterdzieści sześć tysięcy sto pięćdziesiąt dwa 95/100) zł od dnia 26 lutego 2010 roku do dnia zapłaty;

b) od kwoty 19.485,05 (dziewiętnaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć 05/100) zł od dnia 30 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 6.584 (sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt cztery) zł tytułem zwrotu kosztów procesu ”;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza solidarnie od (...). (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz T. M. i M. M. (1) (...) ( dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt osiem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje pobranie solidarnie od T. M. i M. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kaliszu kwoty 620 ( sześćset dwadzieścia ) zł tytułem brakującej opłaty sądowej od uwzględnionej części apelacji.

**IACa 847/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Kaliszu w sprawie z powództwa T. M. i M. M. (1) przeciwko (...). (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanego (...). (...) Sp. z o.o. w K. na rzecz powodów T. M. i M. M. (1) solidarnie kwotę 77.549,95 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

c) od kwoty 4.331,00 złotych od dnia 17 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty;

d) od kwoty 53.733,25 złotych od dnia 26 lutego 2010 r. do dnia zapłaty;

e) od kwoty 19.485,40 złotych od dnia 11 października 2010 r. do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 8.315,29 zł. złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego podzielanych w całości przez Sąd Apelacyjny wynika, że powodowie T. i M. małż. M. są właścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę numer (...) zabudowaną budynkiem biurowym, oraz drogę - działkę nr (...), o łącznej powierzchni 0,4925 ha. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą numer (...). Przedmiotową nieruchomość powodowie nabyli w dniu 3 października 2008 r. do wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej od poprzednich właścicieli, w imieniu których działał pełnomocnik A. K., na podstawie stosownych pełnomocnictw uprawniających go do zbycia w drodze umowy sprzedaży przysługujących poszczególnym współwłaścicielom udziałów w prawie własności nieruchomości, za cenę i na warunkach wedle uznania pełnomocnika.

Powodowie nabywali nieruchomość za 250.000 zł pochodzących z kredytu, a przed jego udzieleniem wyznaczeni przez bank biegli dokonywali wyceny nieruchomości. W tym czasie pozwany zajmował lokal użytkowy składający się z 13 pomieszczeń zaadaptowanych na pomieszczenia biurowe, wraz z przynależnym do nich korytarzem, klatką schodową i sanitariatami o łącznej powierzchni 229,24 m<sup>2</sup>, znajdujący się na I piętrze budynku.

Pozwany objął przedmiotową nieruchomość we władanie na podstawie umowy o przelew wierzycelności w kwocie 70.542 złotych oraz przeniesienia prawa do władania jako właściciel lokalami biurowymi na pierwszym piętrze, która to umowa została zawarta w dniu 8 marca 1999 r. z poprzednim zarządcą nieruchomości Spółdzielczym Przedsiębiorstwem Budowlanym w K..

Na wymienione wierzycelności składały się nakłady, jakie (...) poczyniło w toku użytkowania nieruchomości. W umowie przewidziano między innymi przeniesienie na pozwaną współwłasności nieruchomości w terminie do dnia 31 grudnia 2000 r., a także potwierdzenie przedmiotowej umowy poprzez zawarcie dla jej skuteczności stosownej umowy w formie aktu notarialnego. Do zawarcia kolejnej umowy nigdy nie doszło.

W dniu 4 maja 1999 r. pozwana spisała z (...) w K. dokument zatytułowany „Protokół zdawczo - odbiorczy”, mocą którego pozwanej przekazano we władanie „jako własne” 13 lokali biurowych na I piętrze budynku znajdującego się na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), wraz z przynależnościami (przyległym korytarzem, klatką schodową i sanitariatami) o łącznej powierzchni 282,17 m<sup>2</sup>, oraz z prawem korzystania z przyległego do budynku terenu i dojazdu do niego. Jednocześnie z dniem spisania ww. dokumentu pozwana jako odbierający miała wejść w prawa i obowiązki właściciela obiektu, w szczególności partycypując w kosztach eksploatacji i administracji budynku w wymiarze proporcjonalnym do zajmowanej powierzchni.

Przed Sądem Okręgowym w Kaliszu od 1992 r. toczyło się postępowanie z powództwa E. K. i S. K. (1) przeciwko Spółdzielczemu Przedsiębiorstwu Budowlanemu w K. o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, a następnie o jej wydanie powodom. Powodowie wystąpili z tym roszczeniem jako następcy prawni F. K., który był właścicielem nieruchomości i przedsiębiorstwa o nazwie Cegielnia (...) w K., wskazując na uzyskane stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 22 lutego 1950 r. ustanawiającej przymusowy zarząd nad ww. nieruchomością, co otworzyło im drogę do dochodzenia roszczeń wynikających z przysługującego im prawa własności.

Pismem z dnia 12 czerwca 2003 r. (...) w K. wniosło o zawiadomienie i wezwanie do udziału w sprawie spółki W.D.I. (...) Sp. z o.o. w K. oraz Zakładu Usług Budowlanych (...) w K., jako współużytkowników obiektów wzniesionych na tejże nieruchomości. Mimo otrzymania zawiadomienia o toczącym się procesie, spółka W.D.I. nie przystąpiła do niego.

W toku opisanego postępowania przedsiębiorstwo (...) podniosło między innymi kwestię nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość przez siebie oraz pozostałe spółki zawiadomione o toczącym się procesie, jednakże z uwagi na przekazanie przez (...) posiadania części nieruchomości innym podmiotom po kilku latach od wszczęcia procesu, Sąd rozpoznający sprawę uznał kwestię nakładów poniesionych przez te podmioty za znajdującą się poza przedmiotem sporu jako dotyczącą wzajemnych relacji (...) oraz spółek W.D.I. i (...). k. 457-470 akt I C 1674/06 SO w Kaliszu.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2006 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu nakazał pozwanemu Spółdzielczemu Przedsiębiorstwu Budowlanemu w K., aby wydał E. H., W. K., G. W., M. K., S. K. (2), A. K., R. K., B. C., A. P., E. F. i E. J. (tj. poprzednikom prawnym powodów) nieruchomość zabudowaną położoną w K. przy ulicy (...), stanowiącą działki ewidencyjne nr (...) o łącznej powierzchni 0,4925 ha, pochodzącą z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...), w terminie do dnia 31 stycznia 2007 r., pod warunkiem zapłacenia pozwanemu przez powodów kwoty 32.669 złotych, która to kwota stanowiła równowartość nakładów poniesionych przez (...) na przedmiotową nieruchomość, po potrąceniu z należnością wynikającą z wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości k. 454 i 457-470 akt I C 1674/06 SO w Kaliszu.

Powodowie T. i M. małżonkowie M. po nabyciu własności przedmiotowej nieruchomości zwracali się do pozwanej spółki o zawarcie z nimi umowy dzierżawy przedmiotowego lokalu użytkowego, co jednak nie spotkało się z reakcją pozwanej. W związku z powyższym, w miesiącach październiku, listopadzie i grudniu 2008 r. powodowie wzywali pozwaną spółkę do opuszczenia i opróżnienia spornego budynku oraz uiszczenia na ich rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, które to wynagrodzenie określono na kwotę 4.331 złotych miesięcznie. Mimo kolejnych wezwań, pozwana nie zdecydowała się na opuszczenie przedmiotowej nieruchomości. Powodowie w dniu 31 grudnia 2009 r. wnieśli pozew, żądając nakazania spółce (...) opróżnienia, opuszczenia i wydania powodom zajmowanych lokali.

W dniu 11 maja 2009 r. powodowie odłączyli w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości dopływ wody, zakręcając zawór znajdujący się na parterze. Powyższe nie spowodowało zaprzestania prowadzenia działalności przez pozwaną spółkę ani nie doprowadziło do wygenerowania straty w tejże działalności, albowiem działalność spółki (...) polegała w dużej mierze na nadzorowaniu realizacji projektów budowlanych w terenie, w związku z czym obecność pracowników zatrudnionych w spółce w pomieszczeniach biurowych przez nią zajmowanych nie była nieodzownym

i koniecznym elementem ich codziennych obowiązków pracowniczych, które mogli równie dobrze wykonywać poza siedzibą spółki, w tym również w swoim miejscu zamieszkania.

Stąd, mimo odłączenia dopływu wody, w dalszym ciągu pracownicy pozwanej wykonywali swoje obowiązki, zapewniając sobie w czasie obecności w pomieszczeniach biurowych dostęp do wody we własnym zakresie.

Z uwagi na działanie powodów, pozwana spółka wystąpiła do Sądu Rejonowego w Kaliszu z pozwem o nakazanie powodowi, aby przywrócili poprzedni stan posiadania przedmiotowego lokalu użytkowego Wyrokiem z dnia 7 października 2009 r. wydanym w sprawie I C 1048/09 Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości, natomiast powód w dniu 2 listopada 2009 r. zastosował się do rozstrzygnięcia, przywracając pozwanej dostęp do wody na przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 24 października 2008 r. powód ustawił na przedmiotowej nieruchomości, przed posadowionym tam budynkiem, bramę wjazdową, pozostawiając możliwość dojazdu do niej drogą oraz jednocześnie nie zamykając wejścia na nieruchomość i do budynku. Z uwagi na powyższe, pracownicy pozwanej spółki pozostawiali swoje samochody na poboczu drogi dojazdowej, jednak nie spowodowało to zaprzestania prowadzenia przez spółkę jej działalności ani też w inny sposób nie wpłynęło negatywnie na tą działalność, nie zakłócając jej.

Zdarzyło się również, że powód, w celach przeprowadzenia remontu, czasowo wymontował znajdujące się na parterze drzwi wejściowe do budynku posadowionego na nieruchomości na czas remontu, jednak okoliczność ta nie miała wpływu na działalność pozwanej, albowiem pomieszczenia przez nią zajmowane znajdowały się na piętrze budynku i były odgródzone od drzwi wejściowych korytarzem na parterze i klatką schodową prowadzącą na piętro, oraz zamykane na kratowane drzwi zabezpieczające przed ewentualną ingerencją ze strony osób trzecich..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 30 listopada 2009 r., wydanym w sprawie I C 2/09, Sąd Rejonowy w Kaliszu nakazał pozwanej, aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi zajmowane I piętro budynku położonego w K. przy ul. (...). Pozwana zrealizowała treść wyroku w dniu 28 czerwca 2010 r.

W czasie władania nieruchomością przez pozwaną spółkę, powodowie ponosili koszty związane z zarządzaniem nieruchomością oraz jej utrzymaniem, w tym koszty ubezpieczenia i podatku od nieruchomości.

W okresie, w którym władała nieruchomością, tj. od 1999 r., pozwana spółka poniosła szereg nakładów na nieruchomość, mających charakter nakładów koniecznych. Zaliczyć do nich należy: roboty malarskie pomieszczeń i stolarki, remont posadzek i łazienek, montaż instalacji elektrycznej i komputerowej oraz wymianę parapetów wewnętrznych. Powyższe nakłady zostały przez pozwaną poczynione w 1999 r. W 2005 r. pozwana założyła w budynku kotłownię olejową, doprowadzając rury miedziane do wszystkich zajmowanych przez siebie pomieszczeń, oraz zainstalowała piec olejowy i zbiornik olejowy, następnie wymontowane i zabrane w 2010 r. w związku z opuszczeniem nieruchomości na skutek wykonania wyroku sądowego.

W listopadzie 2008 r., tj. już po nabyciu własności przedmiotowej nieruchomości przez powodów, pozwana wykonała remont instalacji sanitarnych, którego wartość na dzień 29 stycznia 2013 r. wynosiła 1.950,78 złotych.

Przez cały czas posiadania przedmiotowej nieruchomości pozwana spółka nie uiszczała na rzecz powodów wynagrodzenia z tytułu bezumownego z niej korzystania. Jednocześnie nie zwracała się do powodów ani do poprzednich właścicieli nieruchomości z wezwaniem do zapłaty należności z tytułu poniesionych przez siebie na przedmiotową nieruchomość nakładów.

**W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał**, że roszczenie powodów oparte na przepisach art. 224 k. c. w zw. z art. 225 k.c. co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Pozwana spółka była posiadaczem samoistnym w złej wierze lokali znajdujących się w nieruchomości należącej do powodów. Pozwana miała świadomość, że nie przysługuje mu skuteczne prawo do władania rzeczą, a mimo to je realizowała.

Sąd nie u odnosił się szczegółowo do podniesionego przez pozwaną w toku postępowania zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie powodowej powołując się na orzeczenia i uzasadnienia wydane w sprawach załączonych w szczególności na prawomocny wyrok, nakazujący pozwanej opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodom jako właścicielom przedmiotowej nieruchomości. Sąd podał, że w pełni podziela argumentację przedstawioną przez sądy obu instancji w powyższej sprawie.

Powodowie nabyli własność przedmiotowej nieruchomości w dniu 3 października 2008 r., na mocy umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, a zawartej z poprzednimi właścicielami nieruchomości, w imieniu których działał pełnomocnik. Nabycie prawa własności przedmiotowej nieruchomości nastąpiło zatem w sposób zgodny z przepisami, zarówno w zakresie stron umowy i przysługujących im uprawnień, jak również co do jej formy. Cena nieruchomości została przez strony umowy ustalona na kwotę 250.000 złotych, w oparciu o wycenę nieruchomości na podstawie jej stanu w dacie zawarcia umowy sprzedaży, który był znany zarówno powodowi, jak i sprzedawcom - byłym właścicielom.

W momencie nabycia prawa własności przedmiotowej nieruchomości, lokal użytkowy znajdujący się na I piętrze posadowionego tam budynku, a składający się z 13 pomieszczeń biurowych wraz z przyległym korytarzem, klatką schodową i sanitariatami, zajmowała już pozwana spółka (...), która dodatkowo korzystała również z drogi dojazdowej do posesji oraz terenu przylegającego do budynku, wykorzystywanego jako parking dla pracowników.

Pozwana posiadała przedmiotową nieruchomość od 1999 r., jednakże ani w momencie objęcia jej w posiadanie na podstawie umowy zawartej z poprzednim zarządcą Spółdzielczym Przedsiębiorstwem Budowlanym w K., ani też w dacie nabycia prawa własności nieruchomości przez powodów, nie przysługiwało jej skuteczne prawo do władania nieruchomością.

Pozwana spółka nie zawarła z powodami, ani ich poprzednikami prawnymi, umowy cywilnoprawnej, w szczególności umowy najmu bądź dzierżawy, która stanowiłaby tytuł prawny do władania nieruchomością. Co więcej, pozwana wiedziała o nabyciu prawa własności nieruchomości przez powodów, albowiem kilkakrotnie była przez nich wzywana do opuszczenia tej nieruchomości, czego jednak nie uczyniła, w dalszym ciągu bezprawnie ją użytkując.

Okolicznością niesporną jest, że strona pozwana nie uściła na rzecz powodów jako właścicieli jakiegokolwiek kwoty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ponosząc jedynie koszty bieżącej jej eksploatacji (ogrzewanie, opłaty za zużycie energii elektrycznej, gazu, wody itp.)

Istotne jest, że pozwana miała świadomość, iż nie przysługuje jej względem powodów skuteczne prawo do władania rzeczą, albowiem nie wykazała, aby łączyły ją z właścicielami nieruchomości umowy stanowiące tytuł prawny do władania rzeczą. Za umowę taką nie sposób uznać umowy zawartej w miesiącu marcu 1999 r. z (...) w K., mocą której pozwana miała przejąć we władanie przedmiotowy lokal użytkowy, albowiem umowa ta nie została zawarta z właścicielem nieruchomości, a jedynie z jej byłym zarządcą, co więcej, pozwana nie wyraziła woli uczestnictwa w procesie toczącym się w dacie sporządzenia umowy przeciwko (...) w K. z powództwa właścicieli nieruchomości o jej wydanie oraz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, mimo że została o tym procesie zawiadomiona.

Pozwana opuściła przedmiotową nieruchomość dopiero w dniu 28 czerwca 2010 r., tj. wówczas, gdy zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny.

Z uwagi na fakt, że dla Sądu na potrzeby niniejszego postępowania istotny jest okres liczony od daty nabycia prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez powodów, tj. od dnia 3 października 2008 r., należy uznać, że pozwana w czasie posiadania przedmiotowej nieruchomości od wskazanej daty czyniła to bez podstawy prawnej oraz znajdowała się w złej wierze co do przysługującego jej względem właścicieli prawa do władania nieruchomością. Powyższe czyny roszczenie powodów zasadnym.

W zakresie wysokości należnego powodom wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd oparł się na opinii biegłego C., który obliczył je na kwotę 3.897,08 złotych miesięcznie. Kwota ta odpowiada wartości rynkowej czynszu z tytułu najmu pomieszczeń biurowych, możliwej do uzyskania przez powodów we wskazanym okresie.

Pozwana spółka, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, podniosła zarzut potrącenia dochodzonej przez powodów należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości z równowartością nakładów, jakie poniosła w toku władania nieruchomością od 1999 r. Zdaniem pozwanej, nabyła ona od (...) w K. uprawnienie do dochodzenia tego roszczenia na mocy umowy z 1999 r., a nadto na powodach jako właścicielach nieruchomości ciąży obowiązek zwrotu pozwanej przynajmniej nakładów koniecznych.

Zarzut pozwanej opiera się na treści przepisu art. 226 §2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze, a za takiego należy uznać pozwaną, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciele wzbogaciliby się bezpodstawnie jego kosztem. Precyzując definicję nakładów koniecznych, należy stwierdzić, że należą do nich wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej - vide remonty i naprawy, konserwacja, utrzymanie inwentarza żywego, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenie.

Nie należą do nich natomiast nakłady polegające na udziale w budowie budynku, w jego wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje, jako służące „stworzeniu” rzeczy (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 19 stycznia 2005 r., I CK 476/04, Biul. SN 11/05, s. 48). Zdaniem Sądu Okręgowego roszczenie przysługujące posiadaczowi samoistnemu należy uznać za roszczenie o charakterze obligacyjnym, co oznacza, że może ono być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami.

W razie natomiast jej zbycia, nabywcy nie łączy z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą a nabywcą (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 92, oraz w wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 324/06, niepubl.). 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.

Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że zarzut pozwanej dotyczący potrącenia należności z tytułu poniesionych przez nią nakładów zasługuje na uwzględnienie jedynie w zakresie nakładów koniecznych, które poniosła ona już po nabyciu prawa własności przez powodów, tj. po 3 października 2008 r.

Jak bowiem przedstawiono powyżej, powodowie nabyli nieruchomość od jej poprzednich właścicieli za cenę ustaloną w oparciu o analizę stanu nieruchomości przeprowadzoną w dacie zawarcia umowy sprzedaży. Obejmowała ona również nakłady poczynione przez pozwaną w czasie, gdy posiadała ona nieruchomość, zatem kwota z nich wynikająca została wliczona w cenę nieruchomości i pobrana przez jej poprzednich właścicieli jako sprzedawców. Co istotne, powód wskazał, że nie posiadał od poprzednich właścicieli wiedzy co do faktu poczynienia przez pozwaną nakładów na przedmiotową nieruchomość ani ich zakresu, które to zagadnienia nie były przedmiotem ustaleń między stronami umowy sprzedaży nieruchomości.

Ponieważ powodowie uścili na rzecz poprzednich właścicieli nieruchomości cenę w kwocie 250.000 złotych, przeto podmiotem, od którego pozwana może ewentualnie domagać się zwrotu poniesionych przez siebie kosztów wynikających z przeprowadzonych remontów bądź modernizacji nieruchomości, są poprzedni właściciele nieruchomości.

Na marginesie należy podnieść, że kwestia nakładów poczynionych na nieruchomość była już przedmiotem postępowania toczącego się z powództwa poprzednich właścicieli nieruchomości przeciwko S.P.B. w K., jednakże pozwana spółka (...), mimo otrzymania zawiadomienia o toczącym się procesie, nie wyraziła woli wstąpienia do niego, w dalszym ciągu bezprawnie użytkując przedmiotową nieruchomość.

Z uwagi na powyższe, Sąd uznał, że od należnego powodom wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy odliczyć równowartość nakładu, jakie pozwana poczyniła w listopadzie 2008 r., czyli już po nabyciu prawa własności nieruchomości przez powodów, w postaci remontu instalacji sanitarnych, którego wysokość została przez biegłego sądowego określona na kwotę 1.950,78 złotych.

Sąd nie znalazł natomiast podstaw, aby obciążać powodów koniecznością ponoszenia kosztów związanych z pozostałymi nakładami poczynionymi przez pozwaną w okresie poprzedzającym nabycie przez nich prawa własności nieruchomości, mimo, że bez wątpienia stanowią one nakłady konieczne na nieruchomość, albowiem podmiotem legitymowanym biernie do domagania się od niego zwrotu równowartości tychże nakładów może być ewentualnie właściciel nieruchomości w okresie, w którym nakłady te były dokonywane. Sąd nie widzi podstaw, aby powodowie, w ramach zwrotu równowartości poniesionych przez pozwaną nakładów, mieli niejako ponownie uiścić cenę za nieruchomość, którą przecież zapłacili poprzednim właścicielom.

Sąd uznał, że w okresie od 15 maja 2009 r. do 2 listopada 2009 r., w którym powodowie pozbawili pozwaną dostępu do bieżącej wody, odcinając jej dopływ do zajmowanych przez pozwaną lokali, nie ma podstaw, aby przyznać im wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tejże nieruchomości w pełnej sumie, w uwagi na szereg utrudnień stąd wynikających oraz obniżenie standardu użytkowanego lokalu.

Jednocześnie Sąd nie podzielił w tym zakresie opinii biegłego sądowego, stwierdzającej, że powodom za ten okres w ogóle nie należy się od pozwanej wynagrodzenie, bo nie ma możliwości wynajęcia na biura lokalu pozbawionego dostępu do wody

Zdaniem Sądu niedogodności, jakich doznała pozwana ze strony powodów, winny skutkować w okresie wspomnianych 6 miesięcy obniżeniem należnego wynagrodzenia o 10%. Wartość wynagrodzenia niższa od wskazanej byłaby obiektywnie niewspółmierna do rzeczywistych utrudnień, jakie spoczęły na pozwanej w związku z działaniami powodów, zważywszy na okoliczność, że pozwana spółka w ciągu tych 6 miesięcy nie zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiotowych lokalach, dostarczając pracownikom wodę we własnym zakresie, a nadto wystąpiła do Sądu Rejonowego w Kaliszu przeciwko powodowi z pozwem o nakazanie przywrócenia naruszonego posiadania, która to sprawa zakończyła się wyrokiem uwzględniającym powództwo i natychmiastowym jego wykonaniem przez powodów.

Z tych względów Sąd uznał, że wynagrodzenie należne powodom w okresie od maja do listopada 2009 r. winno wynieść 3.507,37 złotych miesięcznie, tj. 21.044,23 złotych miesięcznie (6 x 3.507,37 złotych).

Z obliczeń poczynionych na podstawie ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że powodom przysługuje od pozwanej wynagrodzenie z tytułu bezumownego posiadania przedmiotowej nieruchomości w okresie od 3 października 2008 r. do 28 czerwca 2010 r., tj. za 21 miesięcy. Biegły wysokość jednomiesięcznego wynagrodzenia należnego powodom określił na kwotę 3.897,08 złotych.

Biorąc pod uwagę fakt, że od obliczonej kwoty wynagrodzenia należy odjąć równowartość poczynionych przez pozwaną w listopadzie 2008 r. nakładów na nieruchomość w kwocie 1.950,78 złotych, natomiast przez 6 miesięcy powodom należne było wynagrodzenie obniżone o 10% miesięcznie, Sąd zasądził od pozwanej spółki (...) w K. na rzecz powodów T. i M. małżonków M. solidarnie kwotę 77.549,95 złotych tytułem bezumownego korzystania z należącej do powodów nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), szczegółowo opisanej powyżej, w okresie od dnia 3 października 2008 r. do dnia 28 czerwca 2010 r.

Sąd nie znalazł podstaw do obniżenia wynagrodzenia należnego powodom z tej przyczyny, że powodowie wybudowali na nieruchomości bramę wjazdową, udaremniając pracownikom pozwanej parkowanie samochodów na terenie bezpośrednio przyległym do posadowionego na nieruchomości budynku, ani też dlatego, że powód czasowo wymontował drzwi wejściowe do budynku znajdujące się na parterze celem przeprowadzenia remontu, albowiem jak

wykazało postępowanie dowodowe, żadna z powyższych okoliczności nie spowodowała udaremnienia czy też choćby utrudnienia korzystania z nieruchomości przez pozwaną spółkę.

Jednocześnie Sąd na podstawie art. 481 §1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powodów odsetki ustawowe:

od kwoty 4.331 złotych, liczone od dnia 17 grudnia 2009 r., tj. daty doręczenia pozwanej odpisu nakazu zapłaty z dnia 14 grudnia 2009 r. wraz z odpisem pozwu,

od kwoty 53.733,25 złotych, liczone od dnia 26 lutego 2010 r., tj. od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisu pisma rozszerzającego powództwo, co nastąpiło na rozprawie w dniu 25 lutego 2010 r.,

od kwoty 19.485,40 złotych, liczone od dnia 11 października 2010 r., tj. od doręczenia pozwanej odpisu postanowienia przekazującego sprawę Sądowi Okręgowemu z uwagi na kolejne rozszerzenie powództwa.

Odnosząc się do sposobu obliczenia poszczególnych kwot, od których Sąd

zasądził od pozwanej na rzecz powodów odsetki, należy wskazać, co

następuje:

1. kwota 4.331 złotych jest sumą zgłoszoną jako pierwotne żądanie pozwu, której wysokość pełnomocnik powodów podtrzymała w kolejnych pismach rozszerzających powództwo;

2. na kwotę 53.733,25 złotych składa się równowartość sumy należnego powodom 7-miesięcznego (tj. za miesiące styczeń-kwiecień 2009 r., listopad-grudzień 2009 r. i styczeń 2010 r.) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w pełnej wysokości, tj. 27.279,56 złotych (7 x 3.897,08 złotych), oraz 6-miesięcznego (w okresie od maja do października 2009 r.) wynagrodzenia w wysokości 90% kwoty 3.897,08 złotych, tj. 21.044,23 złotych (6 x 3.507,37 złotych), a także kwota 5.409,46 złotych stanowiąca równowartość wynagrodzenia należnego powodom od pozwanej za miesiące październik, listopad i grudzień 2008 r., tj. 11.691,24 złotych (3 x 3.897,08 złotych), po odjęciu od niej równowartości poniesionych przez pozwaną nakładów w kwocie 1.950,78 złotych oraz kwoty 4.331 złotych, od której naliczono już

odsetki w terminie wskazanym powyżej;

3. kwota 19.485,40 złotych stanowi równowartość 5-miesięcznego wynagrodzenia należnego powodom z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości w okresie od lutego do czerwca 2010 r.

Z uwagi na przedstawioną powyżej argumentację, powództwo w pozostałym zakresie należało oddalić jako nieuzasadnione (punkt II wyroku).

Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielił między stronami koszty poniesione w toku postępowania i przyjmując, że powodowie T. i M. małżonkowie M. wygrali niniejszy proces w 86%, zasądził na ich rzecz od pozwanego kwotę 8.315,29 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt sentencji wyroku).

### **Wyrok został zaskarżony przez stroną pozwaną, która zarzuciła:**

1. naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 193 § 3 k.p.c., skutkujące nieważnością niniejszego postępowania, a polegające na zaniechaniu doręczenia pozwanej spółce przez Sąd I instancji pisma powodów z dnia 24 sierpnia 2010 r. zawierającego rozszerzenie powództwa o żądanie zapłaty od niej na rzecz powodów solidarnie kwoty 21.655 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanej odpisu tegoż pisma, a przez to pozbawieniu pozwanej możliwości obrony swych praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.),

2. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 455 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c., polegające na zasądzeniu przez Sąd I instancji od pozwanej na rzecz powodów solidarnych kwoty



19.485,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2010 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie od lutego 2010 r. do dnia 28 czerwca 2010 r., pomimo że pismo powodów z dnia 24 sierpnia 2010 r. zawierające rozszerzenie powództwa o żądanie zapłaty kwoty 21.655 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanej odpisu tegoż pisma, nigdy nie zostało pozwanej doręczone, a zatem na pozwanej nie zaczął ciążyć obowiązek niezwłocznego spełnienia świadczenia pieniężnego w postaci wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie od lutego 2010 r. do dnia 28 czerwca 2010 r. ani obowiązek zapłaty odsetek za opóźnienie;

3. naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 328 § 2 k.p.c., uniemożliwiające dokonanie kontroli instancyjnej, polegające na zaniechaniu przedstawienia przez Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenia faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, w części dotyczącej zarzutu pozwanej odnośnie braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powodów, skutkujące nadto nierozpoznaniem istoty sprawy,

4. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 155 § 1 k.c. w zw. z art. 103 § 1 k.c., polegające na uznaniu przez Sąd I instancji, iż powodom - jako właścicielom - przysługuje legitymacja procesowa czynna do występowania w niniejszej sprawie, mimo iż powodom w niniejszej sprawie nie przysługuje legitymacja procesowa czynna do występowania w niniejszej sprawie, a umowa sprzedaży nieruchomości, z której prawo własności wywodzą powodowie, jest dotknięta tzw. bezskutecznością zawieszoną (*negotium claudicans*) i jej skuteczność zależy od potwierdzenia przez osoby, w imieniu których - jako poprzednich właścicieli - została ona zawarta, to jest przez: A. P., R. K., E. J., E. F., S. K. (2), M. K., G. W., W. K., E. H., B. C., zaś brak potwierdzenia jej zawarcia w odpowiednim terminie powoduje jej nieważność od chwili jej zawarcia,

5. naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 278 § 1 k.p.c. mające istotny wpływ na treść wyroku, polegające na ustaleniu kwestii wymagającej wiadomości specjalnych, tzn. wysokości dochodzonego pozwem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, w oderwaniu od dowodu z opinii biegłego,

6. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. polegające na zasądzeniu przez Sąd I instancji wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości w okresie, w którym ze względu na warunki wytworzone przez powoda brak było możliwości uzyskania czynszu za tą rzecz,

7. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 226 § 2 k.c. polegające na dokonaniu przez Sąd błędnej subsumpcji, wyrażającej się w przyjęciu, iż roszczenie przysługujące samoistnemu posiadaczowi w złej wierze o zwrot nakładów koniecznych na rzecz może być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami i jednocześnie uznanie, iż pozwanej nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów koniecznych poczynionych przez nią w okresie poprzedzającym nabycie przedmiotowej nieruchomości przez powodów, choć to właśnie powodowie odebrali tą nieruchomość wraz z nakładami.

Wskazując na powyższe zarzuty, na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. strona pozwana wniosła o:

a. uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

ewentualnie,

b. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

ewentualnie

c. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

Ponadto strona pozwana wniosła o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej spółki, zwrotu kosztów postępowania w I instancji w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 3.617 zł w tym 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwana wniosła także o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej spółki zwrotu kosztów postępowania odwoławczego obejmujących zwrot kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 2.700zł.

**Powodowie złożyli odpowiedź na apelację**, w której wnieśli o jej oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji, według norm przepisanych.

#### **Sąd Apelacyjny ustalił dodatkowo i zważył co następuje:**

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że pozwana spółka od 1999 roku czyniła nakłady na nieruchomość. Wykonane przez pozwaną prace objęły roboty malarskie pomieszczeń, stolarkę, remont posadzek i łazienek, montaż instalacji elektrycznej i instalacji komputerowej oraz wymianę parapetów wewnętrznych.

Powyższe nakłady zostały przez pozwaną poczynione w 1999 r. Przedłożone faktury i rachunki zostały wystawione w okresie między kwietniem, a październikiem 1999 roku, a w listopadzie 1999 roku kupowano jeszcze żaluzję ( faktury i rachunki k- 206 do 306 oraz umowy o dzieło i rachunki k- 317 -321, faktura na zakup żaluzji k-243) .

W 2005 roku pozwana spółka zleciła wykonanie w budynku kotłowni olejowej, doprowadzając rury miedziane do wszystkich zajmowanych przez siebie pomieszczeń, oraz zainstalowała piec olejowy i zbiornik olejowy ( faktury k- 307-310). Zamontowany wówczas piec i wyciąg zostały przez pozwanego wymontowane i zabrane w 2010 r. w związku z opuszczeniem nieruchomości na skutek wykonania wyroku sądowego ( bezsporne). Prace naprawcze instalacji były prowadzone po nabyciu nieruchomości przez powodów, a ich wartość wynosi obecnie 1950,78 zł (ustna opinia uzupełniająca biegłego J. C. k- 429 ).

Roboty malarskie pomieszczeń i stolarki o wartości 14.323,00 zł stanowiły prace konserwacyjne, które w 100% uległy zużyciu. Remont posadzek i łazienek, instalacja elektryczna, remont instalacji sanitarnych, kotłownia olejowa i instalacja c.o. polegały na wykonanie nowych okładzin, wykładzin, założenia nowego osprzętu i zmiany kotłowni. Wszystkie te prace przyczyniły się do odnowienia pomieszczeń i poprawy standardu budynku. Przyczyniły się do polepszenia stanu pomieszczeń i budynku a tym samym do podniesienia jego wartości poprzez sam fakt, że nie nastąpiła jego degradacja i spadek wartości. Wszystkie prace wykonane przez pozwaną były pracami koniecznymi. Przyczyniły się do prawidłowej konserwacji elementów budynku i przedłużyły jego żywotność. Poprawił się standard wykończenia pomieszczeń i poprawiły warunki ich użytkowania.

Wartość wszystkich nakładów poczynionych przez pozwaną z uwzględnieniem ich zużycia wyniosła:

- roboty remontowe posadzki i łazienki - 37.349,00 zł

- instalacja elektryczna - 5.541,00 zł

- remont instalacji sanitarnych - 3.937,00 zł

- kotłownia olejowa i instalacja c.o. 9.925.00 zł

razem 56.752,00 zł

Wartość nakładów czynionych począwszy od 2005 roku, a związanych z wykonaniem instalacji c.o. i kotłowni wynosi 9.925 zł, przy czym wycena kotłowni i instalacji c.o. wykonywanych w 2005 roku nie obejmuje pieca olejowego i wyciągu, które zostały zabrane przez pozwanego w dacie opuszczenia lokalu. Późniejsze nakłady ( w tym dokonywane po nabyciu nieruchomości przez powodów) mają wartość 3.937 zł .

Nakłady poczynione przez stronę pozwaną były nakładami przyczyniającymi się do właściwego zabezpieczenia elementów budynku, poprawy jego stanu, podniesienia standardu nieruchomości i zapobieżeniu degradacji, co przekłada się również na wartość nieruchomości. Uwzględniając fakt poprawnego użytkowania i utrzymania nieruchomości w należyтым stanie wynikającym z prawa budowlanego ciążyący na każdym użytkowniku, dokonane nakłady przez pozwaną były konieczne i uzasadnione (opinia biegłego ds budownictwa i szacowania nieruchomości J. C. k- 344-347 opinia uzupełniająca k-395-397 i opinia ustna k- 429) .

**Przechodząc do rozważań prawnych** stwierdzić należy, że apelacja jest częściowo zasadna i prowadzi do zmiany wyroku.

Należy zgodzić się z zarzutem apelacji dotyczącym naruszenia prawa materialnego w postaci art. 226 § 2 k.c. przez uznanie, iż pozwanej nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów koniecznych poczynionych przez nią w okresie poprzedzającym nabycie przedmiotowej nieruchomości przez powodów, choć to powodowie odebrali tę nieruchomość wraz z nakładami. Analizując te kwestie Sąd Okręgowy odwołał się do orzeczeń Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 roku w sprawie II CKN 57/96 oraz z dnia 19 grudnia 2006 roku VCSK 324/06 i przyjął, że roszczenie o zwrot nakładów koniecznych jest roszczeniem obligacyjnym i w przeciwieństwie do roszczeń o charakterze realnym, nie jest związane z rzeczą bez względu na to, czyją stała się ona własnością.

Zdaniem Sądu I instancji 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 Sąd uwzględnił zarzut potrącenia co do nakładów koniecznych tylko w części dotyczącej nakładów poczynionych po nabyciu nieruchomości przez powodów. Dalej idący zarzut potrącenia nie został uwzględniony z racji tego, że wskazane nakłady były dokonane przez stronę pozwaną w okresie, kiedy nieruchomość należała do spadkobierców F. K..

Legitymacja bierna aktualnego właściciela nieruchomości przy dochodzeniu zwrotu nakładów koniecznych poczynionych przed zbyciem nieruchomości od dawna była przedmiotem wielu kontrowersji i sprzecznych poglądów zarówno doktryny jak i orzecznictwa.

Sąd Okręgowy wskazał na dwa przeciwstawne orzeczenia i przyjął koncepcję obligacyjnego charakteru roszczenia o zwrot nakładów wyrażoną w orzeczeniu z dnia 7 marca 1997 roku w sprawie II CKN 57/96.

Rozważając tę kwestię, Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę na całkowitą odmiennność stanu faktycznego w procesie rozpoznawanym przez Sąd Najwyższy pod sygn. II CKN 57/97, w którym posiadacz samoistny dochodził zwrotu nakładów od właściciela nieruchomości z czasu dokonywania nakładów, na rzecz którego nastąpiło jej wydanie, a który zaraz po odzyskaniu nieruchomości zbył ją osobie trzeciej. Teza powyższego orzeczenia zamyka się stwierdzeniem, że roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym, a w uzasadnieniu Sąd Najwyższy podał, że roszczenie jako obligacyjne może być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami.

W razie natomiast jej zbycia, nabywcy nie łączą z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą i nabywcą.

W przedmiotowej sprawie, to powodowie jako nabywcy nieruchomości byli właścicielami windykującymi. Po wydaniu im nieruchomości przez posiadacza wystąpili z niniejszym procesem o wynagrodzenie za korzystanie za okres od nabycia przez nich prawa własności do wydania nieruchomości. Pozwana spółka zgłosiła do potrącenia nakłady konieczne z lat 1999-2008, czyli za czas poprzedzający nabycie nieruchomości przez powodów (poza kwotą 1950 zł z 2008 roku).

Podzielając w całości pogląd, że roszczenie o zwrot nakładów powinno być skierowane do właściciela windykującego, który odebrał rzecz z nakładami należy stwierdzić, że to powodowie byli takim właścicielem. Tak więc nawet na tle cytowanego wyżej orzeczenia można wywodzić skuteczność potrącenia nakładów koniecznych poczynionych przez stronę pozwaną w latach 1999-2008.

W tym miejscu należy dodać, że precyzyjne stanowisko w tym przedmiocie wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2006 roku wydanym w sprawie V CSK 324/06, w którym stwierdził:

„Legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel z tym jednakże zastrzeżeniem, iż pod określeniem „každorazowy właściciel” rozumieć się będzie właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Może nim być inna osoba niż ta, która była właścicielem w czasie dokonania nakładów na rzecz. Również jednak w razie tożsamości osoby właściciela w czasie dokonania nakładów i w chwili zwrotu rzeczy, rozstrzygająca o nawiązaniu osobistego (zobowiązaniowego) stosunku pomiędzy samoistnym posiadaczem i właścicielem jest chwila zwrotu rzeczy, a nie okres, w którym nakłady poczyniono.

„Jeżeli nowy właściciel zażąda wydania rzeczy, a okaże się, że rzecz obciążona jest nakładami, których posiadacz dotychczas sobie nie zrekompensował lub, które zwiększają wartość rzeczy w chwili zwrotu art. 226 § 1 KC względnie powodują stan bezpodstawnego wzbogacenia art. 226 § 2 KC, to nowy właściciel będzie zobowiązany do zwrotu wartości nakładów bez względu na to, czy o nich wiedział.

Sąd Apelacyjny w całości ten pogląd podziela i uznaje, że choć pozwany mógł wystąpić przeciwko poprzednim właścicielom z roszczeniem o zwrot nakładów koniecznych, to okoliczność zaniechania zgłoszenia takiego żądania nie pozbawiła spółki możliwości podniesienia zarzutu potrącenia w niniejszym procesie wobec nabywcy, na rzecz którego nastąpiło wydanie nieruchomości. W tej sytuacji rozważenia wymagał podniesiony przez powodów zarzut przedawnienia w stosunku do nakładów poczynionych w 1999 roku (k-427).

Wymagalność roszczenia o zwrot nakładów koniecznych poczynionych na rzecz przez posiadacza samoistnego była przedmiotem szerokiego zainteresowania zarówno orzecznictwa, jak i doktryny. Wypowiadane były dwojakiego rodzaju poglądy.

Według jednych orzeczeń wymagalność roszczeń o wszelkie nakłady powstaje z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi (wyroki Sądu Najwyższego: z 22 lutego 2010r. IV CK 436/09, z 10 października 1997r. IICKN 371/97, z 8 października (...). (...) 229/88).

W innych orzeczeniach Sądu Najwyższego, uznawano że:

„Roszczenie samoistnego posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych powstaje w sytuacji określonej w art. 226 § 1 zd. 1 k.c. i staje się wymagalne z momentem dokonania tych nakładów. Natomiast roszczenie o zwrot "innych" nakładów powstaje i staje się wymagalne w chwili wydania rzeczy właścicielowi, o ile występuje zwiększenie wartości rzeczy (art. 226 § 1 zd. 2 k.c.). (wyrok z dnia 22 stycznia 2006 roku III CSK 3/06)

„Roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego i podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się

z upływem 10 lat, począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości” ( wyrok z dnia 24 lutego 2006 roku II CSK 139 /05

„Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Przedawnienie takiego roszczenia następuje w terminie określonym w art. 229 k.c., co oznacza, że w okresie jednego roku, o jakim mowa w tym przepisie, właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały okres korzystania z jego rzeczy, nie przekraczający jednak 10 lat, a to ze względu na treść art. 118 k.c.” (wyrok z dnia 3 grudnia 2004 roku IV CSK 613/03 ).

„Artykuł 229 k.c. nie przedłuża ogólnego terminu przedawnienia roszczeń o nakłady konieczne, a jedynie skraca termin dochodzenia roszczeń jeszcze nieprzedawnionych ( wyrok z dnia 23 marca 2007 roku V CSK 480/06)

W powyższej kwestii wypowiadał się również Sąd Apelacyjny w Łodzi , który w dniu 6 listopada 2012 roku w sprawie I ACa 774/12 wyraził pogląd: „Artykuł 229 k.c. nie sanuje roszczeń przedawnionych już w dacie zwrotu rzeczy według zasad ogólnych. Natomiast swoją normą restrykcyjną obejmuje roszczenia jeszcze nieprzedawnione, skracając termin przedawnienia do jednego roku od daty zwrotu rzeczy. Roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego i podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c.

Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem 10 lat, począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości.” ( LEX 1280463 ).

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę całkowicie podziela powyższe poglądy i jak również powołaną argumentację i w konsekwencji uznaje, że zarzut przedawnienia zgłoszony przez powodów co do nakładów pozwanej spółki poczynionych w 1999 roku jest skuteczny. Pozwana spółka mogła wystąpić z roszczeniem o zwrot powyższych nakładów, albo skorzystać z zawiadomienia Sądu Okręgowego w Kaliszu dokonanego w sprawie I C 416/05 o procesie toczonym przez poprzednich właścicieli i posiadacza nieruchomości, od którego pozwana przejęła władanie lokalami usytuowanymi na piętrze budynku, a w którym to postępowaniu rozliczano nakłady na nieruchomość z jej poprzednimi właścicielami ( k- 351 akt I C 416/05).

Omawiane nakłady czynione między kwietniem a listopadem 1999 roku zostały zgłoszone do potrącenia w sprzeciwie od nakazu zapłaty z 23 grudnia 2009 roku, złożonym w Sądzie 28 grudnia 2009 roku. Oświadczenie o potrąceniu stało się skuteczne z chwilą doręczenia pisma zawierającego sprzeciw co nastąpiło 29 stycznia 2010 roku( k- 44 i k-74). W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uznał, że zgłoszone do potrącenia żądanie strony pozwanej rozliczenia nakładów koniecznych dokonanych w 1999 roku jest przedawnione.

W konsekwencji od należnego powodowi wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości można było odliczyć jedynie nakłady poczynione przez stronę pozwaną począwszy od 2005 roku, które jak wynika z ustaleń poczynionych na podstawie opinii biegłego mają obecnie wartość 13.862 zł. W efekcie z należnego powodowi wynagrodzenia w kwocie 79.500 zł ( 15 m-cy po 3897,08 zł i 6 m-cy po 3507 zł) należało potrącić kwotę 13.862 zł. Powództwo w zakresie należności głównej okazało się zasadne do kwoty 65.638 zł, a w pozostałej części podlegało oddaleniu.

Jeśli chodzi o roszczenie odsetkowe, to było ono zasadne, ale z racji uwzględnienia zarzutu potrącenia i treści art. 499 k.c. o mocy wstecznej oświadczenia złożonego w tej kwestii oświadczenia niweczącej skutki opóźnienia w wykonaniu zobowiązania należało przyjąć, że do momentu „wyczerpania” potrącannej kwoty ich bieg nie rozpoczynał się. Odpadła więc podstawa do zasądzenia odsetek od dnia 17 grudnia 2009 roku, a częściowo również od dnia 26 lutego 2010 roku. W tym stanie rzeczy uwzględniana po potrąceniu nakładów należność za okres do stycznia 2010 zł w kwocie 46.152,95zł podlegała zasądzeniu z odsetkami od 26 lutego 2010r.

Ostatnie rozszerzenie powództwa dotyczyło wynagrodzenia za okres od lutego do czerwca 2010 roku. Powyższe pismo nie zostało doręczone stronie pozwanej, co jest przedmiotem odrębnego zarzutu apelacyjnego do którego Sąd odniesie się w dalszej części uzasadnienia. Okoliczność ta skutkuje możliwością zasądzenia odsetek od tej części roszczenia od daty dowiedzenia się o nim. W ocenie Sądu Apelacyjnego nastąpiło to co najmniej w dniu ostatniej rozprawy podczas której pełnomocnik powodów domagał się zasądzenia kwoty 81.838, 68 zł ( k- 432).

Miało to miejsce 29 stycznia 2013 roku i mając ten fakt na względzie odsetki od wynagrodzenia należnego za okres od lutego do czerwca 2010 roku w kwocie 19.485,95 zł został zasądzony od 30 stycznia 2013 roku, a w pozostałej części roszczenie i apelacja zostały oddalone.

Wszystkie pozostałe zarzuty apelacyjne są bezzasadne.

Jeśli chodzi o naruszenia prawa materialnego, to apelujący wskazał również na przepisy art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. poprzez naliczenie wynagrodzenia za miesiące maj - październik 2009 roku, kiedy to powód odciał dopływ wody do pomieszczeń zajmowanych przez stronę pozwaną. Sąd I instancji uwzględnił roszczenie za ten okres dokonując obniżenia wynagrodzenia należnego za te miesiące o 10 % , co zdaniem Sądu Apelacyjnego nie stanowiło naruszenia powyższych przepisów. Należy podzielić argumentację Sądu I instancji, że uciążliwość wynikająca z braku dostępu do bieżącej wody nie miała wpływu na korzystanie z lokali, ani na jego zakres. Nie wykazano ograniczenia możliwości prowadzenia działalności gospodarczej przez spółkę, ani doprowadzenia do powstania jakichkolwiek strat. Poza tym powód nie dochodzi roszczenia odszkodowawczego, lecz zapłaty za niemożność korzystania z lokali we własnej nieruchomości. Brak dostępu do wody pogarszał standard lokalu, ale nie miał wpływu na fakt pozbawienia powodów władztwa nad 13 lokalami.

W tej sytuacji ocena trafna była ocena Sądu Okręgowego, że odcięcie dopływu wody nie uzasadniało pozbawienia powodów wynagrodzenia, a co najwyżej jego obniżenie o 10 %. W tym miejscu należy podać, że całkowicie chybiony jest zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. przez ustalenie powyższej okoliczności wbrew opinii biegłego, który stwierdził, że wynajęcie lokalu bez dostępu do wody na cele biurowe nie byłoby możliwe. Nie kwestionując tego twierdzenia co do zasady należy zauważyć, że czym innym jest wynajęcie lokalu bez dostępu do wody na potrzeby prowadzenia biura, a czym innym kilkumiesięczny brak bieżącej wody w lokalu zajmowanym przez spółkę od 10 lat, do którego korzystający nie ma tytułu prawnego. Dokonanie oceny takiego przejściowego stanu rzeczy wymaga wszystkich rozważenia okoliczności ( jak to uczynił Sąd Okręgowy), a nie wiedzy specjalnej- jak wywodził skarżący w apelacji.

Ostatni zarzut naruszenia prawa materialnego dotyczył przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 155 § 1 k.c. w zw. z art. 103 § 1 k.c., a sprowadzał się do kwestionowania prawa własności powodów i ich legitymacji czynnej ze wskazaniem, że skuteczność umowy nabycia nieruchomości zawartej przez pełnomocnika poprzednich właścicieli zależy

od potwierdzenia jej przez tych współwłaścicieli. Odnosząc się do tego zarzutu należy wskazać, że powodowie zostali ujawnieni w księdze wieczystej nieruchomości jako jej właściciele, a niniejszy proces z byłym posiadaczem w złej wierze, któremu prawomocnym wyrokiem nakazano wydanie nieruchomości powodom, nie może prowadzić do podważenia ich prawa własności. Jeżeli strona pozwana uznawała, że nie doszło do nabycia prawa własności przez powodów winna wystąpić ze stosownym postępowaniem i ewentualnie wnioskować o zawieszenie niniejszego procesu.

Z powyższym zarzutem naruszenia prawa materialnego wiąże się zarzut naruszenia prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 k.p.c. mający polegać na braku szczegółowej analizy dotyczącej legitymacji czynnej powodów. Przywołane twierdzenia nie są zasadne. Sąd Okręgowy wprawdzie podał, że nie będzie odnosił się do powyższej kwestii, ale w następnym zdaniu to uczynił wskazując na prawomocne orzeczenie nakazujące pozwanemu wydanie lokali powodom, jako właścicielom nieruchomości. Poza tym w ustaleniach faktycznych Sąd jednoznacznie podał, komu przysługuje tytuł własności, na jakiej podstawie i kto jest ujawniony jako właściciel w księdze wieczystej. W takim stanie rzeczy nie można uznać zasadności twierdzenia apelującego o naruszeniu przepisu art. 328§2k.p.c. skutkującego nierozpoznanie istoty sprawy i uniemożliwienie kontroli instancyjnej.

Jeśli chodzi o zarzut niedoręczenia pisma zawierającego ostatecznie rozszerzenie powództwa, to jak trafnie zarzucał apelujący stanowiło to naruszenie przepisów postępowania, ale nie ma podstaw do uznania, że prowadziło to do nieważności postępowania przez pozbawienie strony pozwanej możliwości obrony jej praw.

Okolicznością bezsporną jest, że spółka wydała powodowi zajmowany lokal w dniu 28 czerwca 2010 roku, czyli w toku sprawy. Pozew był złożony w 2009 roku do Sądu Rejonowego i dopiero ostateczne rozszerzenie żądania spowodowało przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu jako właściwemu ze wskazaniem podstawy prawnej w postaci art. 17 pkt 4 k.p.c. (k-117).

Postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali za okres od października 2008 roku do 28 czerwca 2010 roku było wydawane na rozprawie, na której obecny był zarówno prezes spółki, jak i profesjonalny pełnomocnik (k-192v-193). Opinia przytaczała tezę dowodową i podawała czas, za który wynagrodzenie miało być ustalone, a w samej treści zawierała wyliczenia wynagrodzenia za 6 miesięcy 2010 roku. Biegły wydawał opinię w lipcu 2012 roku, a ostatecznie jej uzupełnienie miało miejsce na ostatecznej rozprawie, podczas której podał, że wartość wynagrodzenia za cały czas zajmowania jej przez pozwaną wynosi 81.838,68 zł (k-428 v). Strona pozwana nie kwestionowała opinii, ani nie zgłaszała żadnych dalszych wniosków dowodowych (k-430). Pełnomocnik powodów precyzował powództwo i wniósł podczas tej rozprawy o zasądzenie wynagrodzenia za okres od października 2008 do czerwca 2010 roku w kwocie 81.838,68 zł (k-432) - a nie dochodzonej uprzednio kwoty 69.296 zł.

Z tych wszystkich względów należało przyjąć, że pozwany powziął wiadomość o rozszerzeniu powództwa o wynagrodzenie za korzystanie z lokali do dnia ich opuszczenia czyli za okres od lutego do czerwca 2010 roku, nie z uzasadnienia wyroku jak podnosił w apelacji, ale najpóźniej podczas ostatecznej rozprawy prowadzonej w dniu 29 stycznia 2013 roku. Pozwana spółka reprezentowana na tej rozprawie przez prezesa zarządu i profesjonalnego pełnomocnika nie podnosiła, że dochodzone ostatecznie roszczenie w kwocie 81.838,68 zł jest wyższe niż wynikające z rozszerzenia powództwa z lutego 2010 roku, nie wносиła też o odroczenie rozprawy, ani o umożliwienie jej zajęcia stanowiska w tym przedmiocie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przedstawiony wyżej stan rzeczy nie daje podstaw do przyjęcia spełnienia przesłanki nieważności postępowania z art. 379 pkt 5 k.p.c. W orzecznictwie przyjmuje się, iż pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw polega na tym, że z powodu wadliwych czynności procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła ona brać i nie brała udziału nie tylko w toku całego postępowania, ale także w jego istotnej części, przy czym chodzi o całkowite faktyczne pozbawienie możliwości obrony (postanowienie SN z dnia 28 listopada 2002 r., II CKN 399/01, Lex nr 19607). Zgodnie z dominującym w judykaturze zapatrywaniem, tak rozumiane pozbawienie strony możliwości obrony swych praw nie następuje, jeżeli skutki tego uchybienia mogły być usunięte przed wydaniem wyroku w danej instancji (zob. m.in. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego: z 10 czerwca 1974 r., II CR 155/74, OSPiKA 1975, nr 3, poz. 66, z 10 maja 2000 r., III CKN 416/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 220, z 10 stycznia 2001 r., I CKN 999/98, Lex nr 52705, z 10 lipca 2002 r., II CKN 822/00, Lex nr 55519).

Ocena, czy doszło do pozbawienia strony możliwości obrony jej praw, powinna być dokonywana przez pryzmat okoliczności sprawy. Przyjmuje się przy tym, że o nieważności postępowania z omawianej przyczyny nie można jednak mówić w sytuacji, w której strona na skutek własnego działania z przysługujących jej uprawnień procesowych nie skorzystała. Anali zując, czy doszło do pozbawienia strony możliwości działania, trzeba w pierwszej kolejności rozważyć czy nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, a w drugiej kolejności trzeba sprawdzić, czy uchybienie to wpłynęło na możliwość strony do działania w postępowaniu, w końcu należy zbadać, czy pomimo zajścia tych okoliczności strona mogła bronić swych praw. Tylko w razie kumulatywnego spełnienia wszystkich trzech wyżej wymienionych przesłanek można odpowiedzieć twierdząco, że strona została pozbawiona możliwości działania (Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego pod red. H. Doleckiego i T. Wiśniewskiego Wolters Kluwer polska spółka z o.o. z roku 2010 str. 77-78)

Oznacza to, że chodzi tu tylko o takie wypadki, gdy strona rzeczywiście pozbawiona była możliwości obrony i wskutek tego nie działała w postępowaniu, a nie gdy mimo naruszenia przepisów procesowych strona podjęła czynności w procesie (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012r., II UK 336/11, opubl. LEK nr (...), wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2007r., III UK 57/07, opubl. LEK nr (...), wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007r., II CSK 339/07, opubl. LEK nr (...)).

Przytoczone wyżej okoliczności faktyczne oraz poglądy orzecznictwa i doktryny nie pozostawiają wątpliwości, że strona wezwana miała możliwość obrony swych praw w niniejszym procesie. Obronę taką prowadziła przez cały tok postępowania i to zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Fakt władania lokalami do 28 czerwca 2010 roku był przyznany, a wysokość miesięcznego wynagrodzenia wyliczona przez biegłego i nie kwestionowana ostatecznie przez stronę pozwaną była jednakowa za wszystkie miesiące. Prowadzi do wniosku, że chybiony jest zarzut nieważności postępowania wywodzony z naruszenia art. 193 § 3 k.p.c., jak również powoływane w apelacji naruszenie z tej przyczyny przepisów prawa materialnego w postaci art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Należało się natomiast zgodzić z twierdzeniem skarżącego, że opisany stan rzeczy nie uprawniał do zasądzenia odsetek od kwoty 19.485,40 zł od 11 października 2010 roku i trafny jest zarzut naruszenia art. 455 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego sformułowanie ostatecznego żądania na rozprawie w dniu 29 stycznia 2013 roku jako zasądzenia podanej przez biegłego kwoty 81.838,68 zł stanowiącej wynagrodzenie za okres od października 2008 do czerwca 2010 rok, a nie dochodzonej od lutego 2010 roku kwoty 69.296 zł, uprawniało do przyjęcia, że w tej dacie pozwany dowiedział się o żądaniu powoda i stało się ono wymagalne. Stosownie zaś do dyspozycji art. 316 § 1 kpc wydając wyrok sąd bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy.

Mając na względzie wszystkie przywołane okoliczności Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie poprzez uwzględnienie zarzutu potrącenia do kwoty 13.862 zł oraz w zakresie zasądzenia odsetek od kwoty 19.485,05 od dnia 30 stycznia 2013 roku, co skutkowało zwiększeniem zakresu oddalenia powództwa z 17% do 28 %. W pozostałej części apelacja podlegała oddaleniu ( art. 385 k.p.c.)

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. W postępowaniu pierwszoinstancyjnym Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 6584 zł uwzględniając jego 72% wygraną. Dodać trzeba, że powód pokrył w całości jedynie opłatę od pozwu ( 4548 zł), a pozostałe koszty powstałe toku procesu były poniesione przez obie strony - po połowie. Każda z nich korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika ( 3617 zł).

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w całości, a jej apelacja została uwzględniona w 16 %. Opłata od apelacji wynosiła 3.878 zł, przy czym pozwany uzyskał częściowe zwolnienie od kosztów i poniósł opłatę jedynie w zakresie kwoty 2000 zł. Obie strony były reprezentowane przez pełnomocników ( 2700 zł), a zatem powodowi należał się zwrot 84 % kwoty wydatkowanej na wynagrodzenie pełnomocnika czyli 2.268 zł. Częściowe uwzględnienie apelacji i częściowe zwolnienie pozwanego od opłaty powodowało, że na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kaliszu należało pobrać obciążające powoda 16 % opłaty apelacyjnej czyli 620 zł.