

*Sygn. akt I ACa 774/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b><i>SSA Krzysztof Depczyński</i></b>
<b>Sędziowie:</b>	<b><i>SSA Bożena Błaszczuk (spr.)</i></b> <b><i>SSA Wincenty Ślawski</i></b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2012 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Miasta (...) W. - (...)w W.***

przeciwko ***Z. P., P. P., M. M. oraz M. G.***

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 15 marca 2012 r. sygn. akt II C 87/11

***I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:***

***„1. oddala powództwo;***

***2. zasądza od powoda Miasta (...) W. – (...) w W. solidarnie na rzecz pozwanych Z. P., P. P., M. M., M. G. kwotę 13.211,49 (trzyście trzydzieści jedna i 49/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu”;***

***II. zasądza od powoda Miasta (...) W. - (...)w W. solidarnie na rzecz pozwanych Z. P., P. P., M. M., M. G. kwotę 17.014 (siedemnaście tysięcy czternaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

*Sygn. akt I ACa 774/12*

## UZASADNIENIE

Powód Miasto (...) W. – (...)w W. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych Z. P., P. P., M. M. i M. G. na jego rzecz kwoty 232.277,92 zł z wraz z ustawowymi odsetkami od następnego dnia po dniu wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania.

Pozwani nie uznali powództwa i zgłosili zarzut potrącenia wierzytelności powoda dochodzonej w pozwie z wierzytelnością przysługującą pozwany z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z części budynku położonego w W. przy ul. (...) w kwocie łącznej 2.772,560 zł do wysokości wierzytelności niższej.

**Wyrokiem z dnia 15 marca 2012r. Sąd Okręgowy w Łodzi** zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 232.277,92 zł z ustawowymi odsetkami biegnącymi dla pozwanej Z. P. od dnia 2 lutego 2011r., dla pozwanego P. P. od dnia 13 lutego 2011r., dla pozwanych M. M. i M. G. od dnia 16 lutego 2011r. do dnia zapłaty oraz kwotę 20.660,09 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok został oparty o następujące ustalenia:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) o pow. 322 m<sup>2</sup>, nr hip. (...), stanowiła własność G. W..

Powyższa nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. W., tzw.(...) (Dz. U. 1945, Nr 50, poz. 279). Na mocy art. 1 tego dekretu wszystkie grunty leżące w granicach miasta W. przeszły na własność Gminy (...) W., a po likwidacji gmin w 1950r. na własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 tego dekretu dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujące mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

W dniu 9 września 1947r. T. W., jedyny spadkobierca G. W., złożył stosowny wniosek o przyznanie mu prawa własności czasowej do terenu przy ul. (...) nr hip. (...).

W dniu 22 września 1948r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa na podstawie, której T. W. sprzedał przedmiotową nieruchomość wraz z prawami przysługującymi mu na zasadzie dekretu z dnia 26 października 1945r. na rzecz L. M. w 50%, B. M. w 25% i T. M. w 25%.

Orzeczeniem administracyjnym Prezydenta (...) W. z dnia 29 marca 1950r., utrzymanym w mocy decyzją Ministerstwa Budownictwa z dnia 29

lipca 1950r., odmówiono T. W. przyznania prawa własności czasowej do gruntowej nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) i jednocześnie stwierdzono przejście na rzecz Skarbu Państwa wszystkich budynków znajdujących się na przedmiotowym gruncie.

W dniu 27 maja 1990r. przedmiotowa nieruchomość stała się własnością (...), co potwierdził Wojewoda (...) tzw. decyzjami komunalizacyjnymi z dnia 25 września 1991r. nr (...) oraz 21 października 1991r. nr (...). Powyższymi rozstrzygnięciami Wojewoda stwierdził nabycie z mocy prawa, nieodpłatnie, przez (...)własności przedmiotowej nieruchomości w części dotyczącej budynków. Następnie na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju(...) W. (Dz. U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.) nieruchomość przeszła na własność (...)W..

Na mocy decyzji z dnia 10 kwietnia 2001r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.:

– w zakresie części skomunalizowanej działki nr (...), obr. (...)na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydenta (...) W. z dnia 29 marca 1950r. jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa;

- w zakresie części skomunalizowanej działki nr (...), obr.(...) na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydenta (...) W. z dnia 29 marca 1950r. jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa w zakresie niewskazanym w decyzji (...)z dnia 26 lipca 1999r. jako wydanej z naruszeniem prawa;
- stosownie do art. 65 § 1 k.p.a. uznało swoją niewłaściwość w stosunku do gruntu działki nr (...) obr. (...)i w tym zakresie przekazało wniosek (...).

Decyzją z dnia 25 września 2008r. Urząd (...) W. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 322 m<sup>(2)</sup>, w udziale wynoszącym 0,3900, położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) na rzecz Z. P., M. G., P. P., M. M. w udziałach wynoszących po (...)części gruntu dla każdego współwłaściciela. Z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu ustalono symboliczny czynsz. Wymienionym powyżej osobom odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do oddanego w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą lokali nr (...)udziału wynoszącego (...)części gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 332 m<sup>(2)</sup>, uregulowaną księgą wieczystą nr (...).

W dniu 15 maja 2009r. (...) W. przekazał w administrowanie Z. P., M. G., P. P., M. M. niesprzedaną część budynku położonego przy ulicy (...) w W., na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu(...)o powierzchni 322 m<sup>(2)</sup>. Niesprzedaną część budynku stanowiło 6 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 441,87 m<sup>(2)</sup> oraz 1 lokal użytkowy o powierzchni 104,34 m<sup>(2)</sup>. Za wszelkie zobowiązania związane z administrowaniem w/w wymienioną częścią nieruchomości oraz należności z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, powstałe do dnia 15 maja 2009r. odpowiadała strona przekazująca, tj. (...)W., a od dnia 16 maja 2009r. strona przejmująca.

Na podstawie protokołu przekazania – przejęcia z dnia 15 maja 2009r. strona przejmująca przejęła prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów najmu.

Powołana przez stronę powodową komisja w skład której nie wchodziłi pozwani ani ich przedstawiciele protokołem z dnia 22 maja 2009r. ustaliła, że w latach 2003 – 2008 powód poniósł stosowanie do posiadanego udziału w nieruchomości nakłady w wysokości 232.277,92 zł. W dniu 30 listopada 2009r. powód złożył do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło, bowiem pozwani nie stawili się na rozprawę wyznaczoną na dzień 27 stycznia 2010r.

W latach 2003 – 2008 w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w W. prowadzono szereg robót związanych z remontami, modernizacją, odtworzeniem zniszczonych elementów wykończeniowych i instalacji technicznych. W lokalach wykonano remont klatki schodowej, remont przewodów kominowych, wymianę instalacji CO, grzejników, remont instalacji wod.kan., modernizację windy, remont pustostanu, wymianę stolarki okiennej. W przypadku przeprowadzonych prac przywrócono właściwy stan techniczny budynku. Budynek jest zamieszkały i wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem jako budynek mieszkalny.

Wspólnota Mieszkaniowa zlecała, nadzorowała i odbierała prowadzone prace remontowe, potwierdzała również faktury.

W związku z wiekiem budynku, aktualnym jego wyglądem, stanem technicznym przedstawione w dokumentacji finansowej rodzaje robót miały na celu przywrócenie stanu poprzedniego (wartości odtworzeniowej), a więc utrzymanie budynku w stanie niepogorszonym, tj. robotami koniecznymi Wyliczenia zawarte w protokole nr (...) z dnia 22 maja 2009r. powołanej przez powoda komisji wskazują, że wartość ustalonych nakładów w tym protokole określona została w stosunku do wartości nakładów faktycznie poniesionych w/g faktur w stosunku 0,39. Wszystkie zestawione w/w protokole nakłady wyliczone w oparciu o nakłady rzeczywiste poniesione przez strony na remonty budynku, a wynikające z faktur były nakładami ujętymi w rozliczeniach znajdujących się w dokumentach Funduszu

Remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej, uznanych przez przedstawiciela Wspólnoty, a więc również przez powoda i pozwanych.

Szacunkowa wartość nakładów poniesionych przez powoda przy udziale wynoszącym (...)z tytułu remontów wykraczających poza zakres bieżących napraw wykonanych w budynku przy ulicy (...) w W. w latach 2003 – 2008 wyniosła 234.577,47 zł (232.277,92 zł x 1,0099).

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powoda z części nieruchomości (budynku będącego własnością pozwanych), położonej w W. przy ulicy (...), za okres od dnia 10 kwietnia 2001r. do dnia 15 maja 2009r. roku bez uwzględniania kosztów niezbędnych remontów poniesionych przez (...), bez waloryzacji, wynosi 1.144.663 zł. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powoda z części nieruchomości (budynku będącego własnością pozwanych), położonej w W. przy ulicy (...), za okres od dnia 10 kwietnia 2001r. do dnia 15 maja 2009r. roku bez uwzględniania kosztów niezbędnych remontów poniesionych przez Zakład (...), zwaloryzowane na dzień 30 października 2011r. wyniosła kwotę 1.327.358 zł. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powoda z części nieruchomości (budynku będącego własnością pozwanych), położonej w W. przy ulicy (...), za okres od dnia 10 kwietnia 2001r. do dnia 15 maja 2009r. z uwzględnieniem kosztów niezbędnych remontów poniesionych przez (...), bez waloryzacji, wynosi 923.446 zł. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powoda z części nieruchomości (budynku będącego własnością pozwanych), położonej w W. przy ulicy (...), za okres od dnia 10 kwietnia 2001 roku do dnia 15 maja 2009 roku z uwzględnieniem kosztów niezbędnych remontów poniesionych przez (...), zwaloryzowane na dzień 30 października 2011 roku, wynosi 1.061.366 zł.

Opinia biegłego przedstawiająca powyższe wartości nie zawierała wyłącznie badania stawek najmu powierzchni biurowych w budynkach komercyjnych, ale również badanie ofert najmu powierzchni mieszkalnych w (...), jak również przedstawiała umowy podpisane na powierzchnie mieszkalne zaadaptowane na biurowe w (...) w kamienicach. Biegły uwzględnił ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością w przypadku zajęcia przez najemców komunalnych poprzez przyjęcie nierynkowej stawki najmu w okresie 3 lat zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733). Po tym okresie umowy najmu zostaną rozwiązane. Stawki czynszów w okresie od 10 kwietnia 2001r. do 10 kwietnia 2004r. zostały podwyższone zgodnie z uchwałami miasta. Od 2002r. stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych (stawka bazowa 2,49 zł/m<sup>2</sup>) zostały podwyższone zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r.

Lokale, w których trwające umowy najmu wygasną z datą 10 kwietnia 2004r. do dnia 15 maja 2009 roku są wynajmowane na zasadach wolnorynkowych:

– 1 lokal (nr (...)) – pustostan) był w omawianym okresie nie wynajmowany i stanowił pustostan. Założono w omawianym okresie wynajęcie lokalu na zasadach wolnorynkowych;

– 1 lokal(...) był w omawianym okresie wynajmowany umową najmu zawartą na czas nieokreślony z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia i stanowił pustostan. Rzecznawca założył, że przez okres 3 miesięcy lokal najmowany będzie zgodnie z umową (7 zł/m<sup>(2)</sup>), a następnie na zasadach wolnorynkowych;

– 1 lokal (nr(...)) miał regulowany czynsz, a umowa zwarta była na czas nieokreślony. W czerwcu 2004r. został wydany wyrok eksmisyjny. Rzecznawca nie uwzględnił jednak tego faktu, gdyż od daty rozpoczęcia naliczania korzyści, tj. od 10 kwietnia 2001r. okres trzyletniego wypowiedzenia mieścił się przed datą wydania wyroku. Przyjęto zatem, że umowa obowiązuje przez trzy lata. Po tym okresie zostanie rozwiązana. Stawki czynszów w okresie od 10 kwietnia 2001r. do 10 kwietnia 2004r. są podwyższone zgodnie z uchwałami miasta. Od 2002r. stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych (stawka bazowa 2,49 zł/m<sup>2</sup>) są podwyższone zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r.

Pojęcie lokal użytkowy nie jest tożsamy z lokalem biurowym. Wszystkie mieszkania położone w W. przy ulicy (...) mogą być podnajmowane podmiotom gospodarczym pod działalność biurową. Obok przedmiotowego budynku znajduje się około 36 firm, mających tam siedziby, min. adwokaci, radcowie prawni. Okolica ta jest prestiżowa. Średnia stawka

za m<sup>2</sup> pod wynajem na cele mieszkaniowe w kwietniu 2009r. wynosiła 46 zł. Mieszkania komunalne należące do Gminy w omawianej okolicy wynajmowane są po przeprowadzeniu przetargu. Nawet jeśli mieszkanie komunalne jest wynajmowane na cele biurowe, następuje to bez zmiany przeznaczenia danego lokalu, dlatego nadal pozostaje on lokalem mieszkalnym. Gdyby lokal wykorzystany był na cele użytkowe, musiałby być na ten cel przekształcony.

Wydane przez biegłych opinie Sąd Okręgowy uznał za rzetelne i wyjaśniające wszystkie konieczne do rozstrzygnięcia kwestie. Zostały one wykonane zgodnie z тезami dowodowymi w oparciu o analizę akt sprawy, oględziny nieruchomości, zaś wszelkie, zgłaszane przez strony wątpliwości zostały wyjaśnione w pisemnych i ustnych opiniach uzupełniających złożonych na rozprawie.

Sąd okręgowy uwzględnił to, że dokumenty znajdujące się w aktach sądowych, uniemożliwiły biegłemu z zakresu budownictwa ustalenie szczegółowego zakresu robót przeprowadzanych w budynku przy ulicy (...) w W.. Do wydania opinii biegły wykorzystał wyłącznie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, czyli faktury oraz informacje przekazane przez strony w dniu oględzin. Strony odmówiły bowiem współpracy z biegłym i nie przekazały do badań kosztorysów, obmiarów, umów, zleceń na poszczególne elementy robót. Strona powodowa twierdziła, że nie posiada dokumentów w zakresie, o jakie wnosił biegły, natomiast pozwani nie odbierali pism od biegłego. Trudno jest wypowiadać się w sposób szczegółowy o historii prowadzonych remontów w latach 2003 – 2008 i opisać w sposób szczegółowy, na czym te roboty polegały. Tego typu dane i szczegóły w zakresie rodzaju, charakteru, użytych materiałów znajdują się w dokumentacji rozliczeniowej każdej roboty w postaci obmiaru, kosztorysu, a więc w dokumentach, których w aktach brak. Dokumenty przekazane przez pozwanych biegłemu z zakresu budownictwa obejmowały wybrane zestawienia z lat 2001 – 2007 i 2003 – 2009. Przy wydawaniu opinii biegły wykorzystał dokumenty znajdujące się w aktach sądowych, ograniczając się do lat 2003 – 2008. Strony nie kwestionowały wykonania prac.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy sąd a quo uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie bezopornym było, że decyzją z dnia 25 września 2008r. (...)W. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 322 m<sup>( 2)</sup>, w udziale wynoszącym 0,3900, położonego w W. przy ul. (...) na rzecz pozwanych w wyżej opisanych częściach za symboliczny czynsz w wysokości 125,58 zł netto oraz, że w dniu 15 maja 2009r. nastąpiło przekazanie pozwanym przedmiotowej nieruchomości.

Kwestią sporną było ustalenie charakteru posiadania przez powoda nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i prawo żądania zwrotu nakładów.

W dniu 27 maja 1990r. nieruchomość położona w W. przy ulicy (...) stała się własnością (...), co potwierdził Wojewoda (...) dwoma decyzjami z 1991r. Powyższymi rozstrzygnięciami Wojewoda stwierdził nabycie z mocy prawa, nieodpłatnie przez (...)własności przedmiotowej nieruchomości w części dotyczącej budynków. Następnie na podstawie art. 20

ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju (...) W. (Dz. U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 z późno zm.) omawiana nieruchomość przeszła na własność (...) W..

Uznać zatem należało, że od 25 września i 21 października 1991r. w obiegu prawnym istniały dwie ostateczne decyzje administracyjne, które wskazywały powoda jako właściciela przedmiotowej nieruchomości. Decyzja ostateczna obowiązuje tak długo, dopóki nie zostanie zmieniona lub uchylona przez nową decyzję opartą na odpowiednim przepisie prawnym. Jest to tzw. domniemanie mocy obowiązującej decyzji.

Powód, działając w zaufaniu do organów państwa i w zaufaniu do prawa, dokonując nakładów na budynek od 2003r. do 2008r., był posiadaczem samoistnym tej nieruchomości w dobrej wierze, albowiem był przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie było uzasadnione okolicznościami danego przypadku.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 10 kwietnia 2001r. w zakresie części skomunalizowanej działki nr (...), obr. (...), na mocy której stwierdzono nieważność orzeczeń

administracyjnych Prezydenta (...) W. z dnia 29 marca 1950r. jako wydanych z rażącym naruszeniem prawa, nie może stanowić daty, od której strona powodowa utraciła dobrą wiarę posiadania nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Orzeczeniem administracyjnym Prezydenta (...) W. z dnia 29 marca 1950r., utrzymanym w mocy decyzją Ministerstwa Budownictwa z dnia 29 lipca 1950r., odmówiono L. M., B. M. i T. M. przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...), nr hip. (...) i jednocześnie stwierdzono przejście na rzecz Skarbu Państwa wszystkich budynków znajdujących się na przedmiotowym gruncie. Uznać zatem należało, że decyzja z dnia 10 kwietnia 2001r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. uprawniała pozwanych, jako spadkobierców przedwojennych właścicieli przedmiotowej nieruchomości, do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Powyższa decyzja nie wpłynęła na charakter posiadania przez powoda nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W., bowiem w obrocie prawnym istniały wiążące, ostateczne decyzje z dnia 25 września 1991r. nr (...) oraz 21 października 1991r. nr (...), na podstawie których stwierdzono nabycie z mocy prawa, nieodpłatnie przez (...)własności przedmiotowej nieruchomości w części dotyczącej budynków. Powód, działając w zaufaniu do decyzji organów państwa i słuszności wydanych decyzji administracyjnych, był zatem przekonany, że posiada nieruchomość zgodnie z przysługującym mu prawem. Żadna inna okoliczność nie wyłączyła dobrej wiary powoda, dlatego nie musiał on uwzględnić obowiązku zwrotu nieruchomości na rzecz spadkobierców właścicieli budynku. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że powód bezumownie administrował budynkiem i bezpodstawnie pobierał czynsz.

Dobłą wiarę w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości strona powodowa utraciła dopiero w dniu 25 września 2008r., tj. w dniu wydania przez Urząd (...)W. decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu w udziale wynoszącym 0,3900, położonego w W. przy ul. (...) na rzecz pozwanych. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że do 25 września 2008r. powód był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze przedmiotowej nieruchomości i na podstawie art. 226 § 1 k.c. może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Przy ustalaniu równowartości nakładów koniecznych, ulegających na podstawie art. 226 § 1 k.c. zwrotowi na rzecz samoistnego posiadacza w dobrej wierze, uwzględnia się nie tylko te korzyści, które samoistny posiadacz uzyskał z rzeczy po chwili decydującej o utracie po jego stronie dobrej wiary, ale także korzyści uzyskane przez okres trwania dobrej wiary, a więc przez cały czas posiadania.

Zdaniem sądu a quo należało przyjąć, że w okresie od daty wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990r. (Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, Dz. U. Mr 32, poz. 191 ze zm.) do daty ostateczności decyzji unieważniającej stan faktycznego władztwa był zgodny z prawem (decyzji komunalizacyjnych), co oznacza, że powód był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze.

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.

Nakładami są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub ulepszające ją, poczynione niezależnie od woli właściciela rzeczy. Nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy tzw. nakłady użyteczne albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza tzw. nakłady zbytkowne stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c.

W oparciu o art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2010, Nr 243, poz. 1623) obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

W latach 2003 – 2008 w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w W. prowadzono szereg robót związanych z remontami, modernizacją, odtworzeniem zniszczonych elementów wykończeniowych i instalacji technicznych. Wykonano prace w postaci remontu klatki schodowej, remontu przewodów kominowych, wymiany instalacji c.o., grzejników, remontu instalacji wod-kan, modernizacji windy, remontu pustostanu, wymiany stolarki okiennej. W związku z przeprowadzonymi czynnościami przywrócono właściwy stan techniczny budynku. Budynek jest zamieszkały i wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem jako budynek mieszkalny, zapewnia bezpieczeństwo lokatorom. Przedmiotowa nieruchomość jest budynkiem przedwojennym, czynione przez powoda nakłady miały na celu utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym. Prace wykonane w budynku były konieczne, biorąc pod uwagę wiek budynku, jego stałą eksploatację oraz położenie w dużym mieście i przy ulicy, gdzie odbywa się ruch pojazdów samochodowych. Wszystkie wymienione remonty zlecała Wspólnota Mieszkaniowa w W., która następnie nadzorowała i odbierała prowadzone prace.

W związku z powyższym, uznać należało, że poczynione przez powoda nakłady na nieruchomość były niewątpliwie nakładami koniecznymi. Celem nakładów poczynionych przez powoda było utrzymanie nieruchomości w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem.

W ślad za opinią biegłego z zakresu budownictwa Sąd Okręgowy przyjął, że szacunkowa wartość nakładów poniesionych przez powoda przy udziale wynoszącym (...)z tytułu remontów wykraczających poza zakres bieżących napraw wykonanych w budynku w latach 2003 – 2008 wynosi kwotę 234.577,47 zł (232.277,92 zł x 1,0099).

Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

Jak już zostało ustalone, brak jest podstaw do uznania, że od dnia 10 kwietnia 2001r. do 15 maja 2009r. powód bezumownie korzystał z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). W niniejszej sprawie protokolarne przekazanie przedmiotowej nieruchomości przez (...)w W. nastąpiło w dniu 15 maja 2009r. Pozwani wystąpili z zarzutem potrącenia wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z nieruchomości pismem, które wpłynęło do sądu a quo w dniu 9 marca 2011r. Tak więc przyjąć należało, że roszczenie strony pozwanej uległo przedawnieniu.

Na podstawie art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Z uwagi na to, że w rozpoznanej sprawie brak było podstaw do przyjęcia, że od 10 kwietnia 2001r. do 15 maja 2009r. powód bezumownie administrował budynkiem i bezpodstawnie pobierał czynsz, uznać należało, że nie zaszyły przesłanki wskazane w art. 498 § 1 k.c., a co za tym idzie również w art. 502 k.c. Strona pozwana nie posiada bowiem wobec powoda żadnej wierzytelności, która nadawałaby się do potrącenia.

Mając na uwadze powyższe rozważania, sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda Miasta (...) W. w W. – (...)kwotę 232.277,92 zł. O odsetkach od zasądzonej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., mając na uwadze datę doręczenia poszczególnym pozwany. O kosztach procesu orzeczono zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

**Apelację** od tego wyroku w całości wnieśli pozwani. Zarzucili zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 225 k.c. poprzez przyjęcie, że powodowi jako władającemu przysługiwał przymiot posiadacza w dobrej wierze w sytuacji, gdy Prezes (...)decyzją z dnia 22 lutego 1999r. stwierdził, że decyzja Ministra Budownictwa z dnia 29 lipca 1950r. utrzymująca w mocy orzeczenie administracyjne Prezydenta (...) W. z dnia 29 marca 1947r. odmawiające dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) w określonej w aktach notarialnych części dotyczącej sprzedanych lokali została wydana z

naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził jej nieważność, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na mocy decyzji z dnia 10 kwietnia 2001r. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydenta (...) W. z dnia 29 marca 1950r. w zakresie skomunalizowanej działki nr (...) co przywracało stan prawny z dnia wejścia w życie(...), tj. z dnia 21 listopada 1945r., w którym budynki stanowiły odrębny przedmiot własności i prawo to przysługiwało przedwojennemu właścicielowi bez żadnych ograniczeń;

b) art. 224 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy powód – co najmniej od dnia doręczenia mu decyzji nadzorczej SKO z 2001r. – powinien być uznany za samoistnego posiadacza w złej wierze, który jest odpowiedzialny za zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych;

c) art. 226 § 1 k.c. poprzez bezpodstawne uznanie, że powód może żądać zwrotu nakładów od pozwanych w sytuacji, gdy nakłady nie miały charakteru nakładów koniecznych;

d) art. 5 w zw. z art. 8 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...) W.w zw. z art. XXXIX § 3 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe o prawo o księgach wieczystych – dekret z dnia 11 października 1946r. (Dz. U. nr 57, poz. 321 z późn. zm.) poprzez nieuwzględnienie okoliczności, że wskutek wyeliminowania orzeczeń nacjonalizacyjnych to wyłącznie pozwani jako następcy prawni przeddekretowego właściciela są nieprzerwanie właścicielami budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości, albowiem zgodnie z tymi przepisami budynki (stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności) znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy (...) W., pozostają własnością dotychczasowych właścicieli aż do czasu wydania decyzji odmawiającej przyznania użytkownika wieczystego, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca;

e) art. 498 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 502 k.c. poprzez ich niezastosowanie i brak uwzględnienia zarzutu potrącenia, w sytuacji gdy powód powinien być traktowany jako posiadacz w złej wierze, zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a w szczególności:

a) art. 233 § 1 kpc poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów na skutek błędnej i dowolnej oceny zebranego materiału dowodowego, w tym bezkrytyczną akceptację wadliwej opinii biegłego i przyjęcie jej za podstawę orzekania, a w szczególności poprzez wadliwe ustalenie, sprzecznie z zebraniem materiałem dowodowym, że powód był posiadaczem nieruchomości budynkowej w dobrej wierze, podczas, gdy jako organ administracyjny był adresatem decyzji Prezesa (...)z dnia 22 lutego 1999r. oraz decyzji SKO w (...) z dnia 10 kwietnia 2001r., która przywracała następcom prawnym przeddekretowego właściciela tytuł własności do nieruchomości budynkowej;

b) art. 233 § 1 kpc poprzez przyjęcie, że brak było podstaw do przyjęcia, że od dnia 10 kwietnia 2001r. do dnia 15 maja 2009r. powód bezumownie administrował budynkiem i bezpodstawnie pobierał czynsz w sytuacji, w której od dnia wydania decyzji przez SKO to następcy prawni przeddekretowego właściciela byli jedynymi właścicielami nieruchomości;

c) art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 6 k.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów na skutek błędnej i dowolnej oceny zebranego materiału dowodowego i wadliwe ustalenie, że strona powodowa wykazała wartość rzekomo poniesionych nakładów na remont budynku przy ul. (...), podczas, gdy strona powodowa nie była w stanie przedstawić nawet podstawowej dokumentacji, która mogłaby rzeczywiście świadczyć o poniesieniu jakichkolwiek wydatków, a rachunki załączone do pozwu w żaden sposób nie wykazały faktycznej wysokości nakładów poniesionych na budynek przez powoda;

d) art. 278 § 1 w zw. z art. 285 i 286 kpc poprzez oparcie wyroku na wadliwej opinii biegłego mimo, że biegły nie był w stanie odpowiedzieć na zadawane mu pytania, a przede wszystkim nie wyjaśnił na jakiej podstawie przyjął wartość poniesionych nakładów na przedmiotowy budynek;



e) art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez brak sporządzenia uzasadnienia odpowiadającego wymogom kpc, a w szczególności poprzez wyprowadzenie logicznie błędnych wniosków z ustalonych w toku procesu okoliczności, wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia wyroku, a także poprzez brak szczegółowego wyjaśnienia z jakich względów sąd nie uwzględnił podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia;

3. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na błędnym ustaleniu, że:

a) brak jest podstaw do przyjęcia, że od dnia 10 kwietnia 2001r. do dnia 15 maja 2009r. powód bezumownie administrował przedmiotowym budynkiem i bezpodstawnie pobierał czynsz, podczas gdy wobec wyeliminowania ze skutkiem ex tunc bezprawnych decyzji nacjonalizacyjnych, to wyłącznie przeddekretowi właściciele bądź ich następcy powinni być uważani za właścicieli budynku;

b) w przedmiotowym budynku przeprowadzono szereg robót związanych z remontami, modernizacją, odtworzeniem zniszczonych elementów wykończeniowych i instalacji technicznych, które miały na celu utrzymanie budynku w stanie niepogorszonym, podczas gdy w rzeczywistości dokonano jedynie drobnych bieżących remontów i nakładów oraz nakładów zbytkownych, jak np. montaż telewizji satelitarnej.

Wskazując na powyższe apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za wszystkie instancje, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozstrzygnięcia z pozostawieniem temuż sądowi orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja pozwanych jest zasadna.

Sąd Okręgowy ma rację twierdząc, że punktem wyjścia w sprawie niniejszej powinno być ustalenie charakteru posiadania przedmiotowej nieruchomości w dacie czynienia przez powoda nakładów na przedmiotową nieruchomość, a następnie ustalenie czy były czynione nakłady, na czym one polegały, w jakim czasie były czynione i jaki posiadały charakter i jaka jest ich wartość.

Z rozważań Sądu Okręgowego wynika, że powód był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości (udziałów należących obecnie do powodów) w dobrej wierze w okresie od dnia 10 kwietnia 2001r. do 15 maja 2009r., co jednoznacznie miało wynikać z ostatecznych decyzji komunalizacyjnych z roku 1991.

Z taką konstatacją sądu a quo nie sposób się zgodzić.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011r. (I CSK 642/10, Lex nr 960517) zgodnie z którym: „Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które – racjonalnie ocenione – powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. Miasto (...)W., z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów (...), już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez następcę prawnego byłego właściciela z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej, było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji – uświadomić sobie, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. Przyjęcie stanowiska polegającego na przeprowadzeniu oceny stanu jego świadomości w oderwaniu od jego rzeczywistej wiedzy i doświadczenia, z odwołaniem się jedynie do domniemania wynikającego z obowiązywania decyzji komunalizacyjnej, w chwili orzekania już skutecznie podważonej, stanowiłoby przejaw nieuzasadnionego formalizmu w zakresie kryteriów określenia dobrej i złej wiary.”. Takie stanowisko ma pełne zastosowanie w sprawie niniejszej.

Ustawodawca przyjmuje domniemanie dobrej wiary, a zatem właściciel nieruchomości obowiązany jest wykazać złą wiarę jej posiadacza, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary – art. 7 i 224 k.c. ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1967r., II CR 340/66 (OSPİKA 1967, z. 11, poz. 262; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979r., II CR 471/79, OSNCP 1980, z. 6, poz. 127).

Słusznie stwierdził sąd pierwszej instancji, że utrwalone jest w judykaturze stanowisko wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007r. (III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30), zgodnie z którym sąd jest związany ostateczną decyzją administracyjną stwierdzającą nabycie praw w wyniku komunalizacji, wydaną zgodnie z art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). Jednakże związanie taką ostateczną decyzją ustaje z chwilą ostatecznego stwierdzenia nieważności powyższej decyzji. Zgodnie z dominującym w piśmiennictwie i orzecznictwie stanowiskiem (np. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011r., III CZP 112/10, OSNC 2011/7-8/75) decyzja nadzorcza, zarówno stwierdzająca nieważność wadliwej decyzji, jak i wydanie jej z naruszeniem prawa, ma moc wsteczną, co oznacza, że na jej podstawie należy przyjąć, że będąca jej przedmiotem decyzja dotknięta wadami była aktem bezprawnym już w chwili jej wydania. Decyzja nieważna nie wywoływała skutków prawnych, mimo że stwarzała określone stany faktyczne.

Wskazywane przez sąd a quo decyzje komunalizacyjne, były w obrocie prawnym do dnia wydania przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzji dekomunalizacyjnej nr 116 w dniu 10 marca 2009r. polegającej na uznaniu za nieważną decyzji komunalizacyjnej ze skutkiem wstecznym, nie mogły więc być podstawą traktowania przez Sąd Okręgowy powoda przez okres do ich wydania jako prawnego właściciela nieruchomości.

Funkcjonowanie tych decyzji z 1991r. w obrocie prawnym przed ich uchyleniem nie może także stanowić podstawy przypisania powodowi statusu posiadacza samoistnego nieruchomości w dobrej wierze w okresie od dnia dowiedzenia się przez niego o wystąpieniu przez pozwanych z żądaniem unieważnienia decyzji, która spowodowała utratę przez ich poprzednika prawnego praw do budynków na rzeczowej nieruchomości. Skutkiem uchylenia decyzji z 29 marca i 29 lipca 1950r. było usunięcie wszystkich skutków prawnych, jakie decyzje te wywoływały i restytuowanie stanu poprzedniego, z czym łączyło się nieprzerwane trwanie przewidzianego w art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy prawa własności budynków po stronie T. W., a następnie pozwanych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2004 r., III CK 212/03, Lex nr 174183).

W świetle powyższych wywodów należy stwierdzić, że powód racjonalnie oceniając okoliczności sprawy już w dacie zaskarżenia przez pozwanych decyzji z 29 lipca 1950r., a następnie po wydaniu decyzji z dnia 22 lutego 1999r. przez Prezesa (...)stwierdzającej nieważność decyzji z 29 lipca 1950r., a już z pewnością w dacie doręczenia mu odpisu decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 10 kwietnia 2001r. stwierdzającej nieważność decyzji Prezydenta z dnia 29 marca 1950r. powziął informację, że jego posiadanie przedmiotowego budynku nie jest zgodne z prawem, gdyż właścicielem budynku nieprzerwanie był T. W., a następnie pozwani jako jego następcy prawni. Powód Miasto (...)W., z uwagi na powszechność roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów (...) było w stanie realnie ocenić i uświadomić sobie, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem została podważona ze skutkiem wstecznym. Odwołanie się przez powoda jedynie do domniemania wynikającego z obowiązywania decyzji komunalizacyjnej, która w chwili orzekania już została skutecznie podważona, stanowi, jak to stwierdził Sąd Najwyższy w/w wymienionym wyroku z dnia 11 sierpnia 2011r. (I CSK 642/10, Lex nr 960517) przejaw nieuzasadnionego formalizmu w zakresie kryteriów określenia dobrej i złej wiary. Skoro powód po decyzji SKO z dnia 10 kwietnia 2001r. winien się liczyć z wydaniem w przyszłości decyzji dekomunalizacyjnej co do udziałów pozwanych w przedmiotowym budynku, która wyrzuci skutek ex tunc, to nie może w chwili obecnej zasadnie twierdzić, że czynił nakłady na przedmiotowy budynek w dobrej wierze.

Jako, zatem posiadacz w złej wierze czyniący nakłady na cudzą własność, może na podstawie art. 226 § 2 k.c. domagać się jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Na powódzie spoczywał ciężar udowodnienia, że czynił nakłady na przedmiotową nieruchomość, jakie to były nakłady i jaka była ich wartość.

Powód na dowód, że czynił nakłady na własność powodów przedstawił sądowi jedynie protokół nr (...) z dnia 22 maja 2009r. z ustaleń powołanej przez niego komisji do spraw oceny nakładów poniesionych przez powoda na remonty wykraczające poza zakres bieżących napraw oraz zestaw faktur. W skład komisji weszli wyłącznie przedstawiciele powoda, którzy sporządzając protokół wymieniali nakłady poniesione przez powoda w latach 2003 – 2008 przywołując jedynie datę i numer faktury oraz ogólnikowo roboty za które wystawiono faktury. Faktura takiej treści nie jest dowodem wykonania określonych robót i ich zakresu oraz kalkulacji ceny. Jest jedynie dowodem księgowym żądania zapłaty. Część faktur przedstawionych przez powoda określa prace jako realizacje umowy nr..., a zatem nie można w żaden sposób zidentyfikować jakie to były roboty i czy mieszczą się w zakresie nakładów koniecznych bezpodstawnie wzbogacających obecnych właścicieli np. faktury nr (...) oraz na k. 37. Powód nie przedstawił umowy na którą powołuje się faktura. Niektóre faktury dotyczą wprost nakładów użytecznych czy zyskowych np. faktura nr (...) – modernizacja domofonów, nr (...)– bliżej nieokreślone prace dodatkowe, nr (...) – elementy z piaskowca, nr (...)– ułożenie terakoty na balkonie, nr (...)– montaż systemu wideorejestracji, nr (...) – wykonanie pomieszczenia dla urzędzeń dozoru, nr (...) – wykonanie sieci telewizyjnej, nr (...)wymiana posadzki ceramicznej, nr(...)stacja teletechniczna, nr (...)– kablowanie obiektu dla uruchomienia anteny, nr(...) – rurowanie obiektu, nr (...)remont po instalacje teletechniczne, nr (...), (...), (...), (...) – remont pod pomieszczenie socjalne, nr (...), (...) – remont pustostanu, nr (...) inwentaryzacja architektoniczna lokali w celu przekształceń własnościowych, W pozostałych fakturach są bardzo ogólnikowe określenia np. remont klatki schodowej, remont elewacji i nie wiadomo na czym ten remont polegał, a więc nie da się ustalić czy było to malowanie, czyszczenie całej podłogi czy malutkiego fragmentu, uzupełnienie jednej płytki ceramicznej czy kilku centymetrów elewacji, założenie listwy, czy wymiana oświetlenia np. żarówki na klatce schodowej, czy wymiana okładzin boazeryjnych na klatce schodowej. Załączone faktury i protokół nr (...) nie pozwalają sądowi na ustalenie czy były to nakłady konieczne wzbogacające pozwanych zgodnie z art. 226 § 2 k.c. Strona powodowa nie przedstawiła sądowi żadnego dowodu, który by to zweryfikował. Z całą pewnością nie uczynił tego biegły w swojej opinii, który stwierdził, że strony nie przedstawiły mu dokumentów o które prosił, tj. kosztorysów, obmiaru robót, oryginałów faktur i rachunków. Biegły oparł się wyłącznie o dokumenty znajdujące się w aktach, czyli protokół nr (...) i kserokopie faktur, dokumenty Wspólnoty Mieszkaniowej co do funduszu remontowego i planowanych remontów. Na k. 182 i 183 biegły wyraźnie stwierdził, że przeprowadzone przez Wspólnotę Mieszkaniową remonty przywróciły stan poprzedni tj. odtworzyły jego walory pierwotne, a więc miały na celu utrzymanie budynku w stanie niepogorszonym. Oznacza to, że były to nakłady konieczne ale nie wzbogacające właścicieli lecz przywracające pierwotną funkcję budynku. Powód nie zgłosił żadnego dowodu, którym wykazałby, że czynione przez niego nakłady konieczne bezpodstawnie wzbogaciły pozwanych.

Wobec tego, że powoda w latach 2003 – 2008 należało traktować jako samoistnego posiadacza budynku przy ul. (...) w W. w złej wierze, to roszczenie o zwrot nakładów koniecznych, ale nie wzbogacających bezpodstawnie pozwanych, podlegało oddaleniu. Podnieść należy, że pozwany przez cały ten okres pobierał pożytki z części budynku (czynsz łącznie z funduszem remontowym, udział w opłatach za wynajem dachu pod antenę satelitarną i pomieszczenia użytkowego), to należy stwierdzić, że te nakłady konieczne znalazły pokrycie w osiągniętych pożytkach. Ten fakt wynika z przedstawionych przez Wspólnotę Mieszkaniową rozliczeń funduszu remontowego.

Nawet gdyby przyjąć, że nakłady czynione przez powoda na przedmiotową nieruchomość były w całości nakładami koniecznymi i nie znalazły zwrotu w osiągniętym przez powoda pożytku z tego domu i wzbogaciły pozwanych, to należy stwierdzić, że przeciwko zasądzeniu kwoty dochodzonej pozwem przemawiają zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.), albowiem powód od 1991r. władał nieruchomością pozwanych, a przez 7 – 9 lat (od 1999r. lub 2001r.) władał własnością pozwanych mając świadomość, że nie jemu służy prawo własności, a zatem miał pełną świadomość, że pozbawia powodów możliwości korzystania z ich własności, pobierania jakichkolwiek pożytków z niej. Należy więc stwierdzić, że nadużywał swojego prawa wynikającego z nieprawidłowo wydanych decyzji komunalizacyjnych, czego miał świadomość jako profesjonalista, pozbawiając powodów „świętego prawa” prawa własności.

Skoro Sąd Apelacyjny ocenił roszczenie powoda jako niezasadne i je oddalił nie ma potrzeby do szczegółowego ustosunkowywania się do zarzutu potrącenia zgłoszonego przez stronę pozwaną, albowiem nie istnieje wierzitelność do potrącenia z wierzitelnością potrącaną.

Podnieść należy, że sąd odwoławczy podziela stanowisko sądu pierwszej instancji o przedawnieniu się roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z własności pozwanych, ale wbrew stanowisku powoda i sądu a quo, w kontekście art. 502 k.c. nie ma przeszkód w dokonaniu potrącenia wierzitelności przedawnionej, o ile przedawnienie nie nastąpiło w momencie, gdy wierzitelność nadawała się do potrącenia.

Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powstaje i staje się wymagalne od początku władania przez posiadacza cudzą rzeczą, a z upływem czasu narasta wielkość roszczenia pieniężnego właściciela. Przy zastosowaniu ogólnego, dziesięcioletniego terminu przedawnienia (art. 118 k.c.), bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z momentem wymagalności każdego roszczenia (z orzecznictwa por. uchwałę SN z dnia 24 października 1972r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, z. 6, poz. 102; wyrok SN z dnia 4 grudnia 1980r., II CR 501/80, OSNCP 1981, z. 9, poz. 171). W tym zaś kontekście przepis art. 229 k.c. bynajmniej 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 (wyrok SN z dnia 4 grudnia 1980r., II CR 501/80, OSN 1981, z. 9, poz. 171; wyrok SN z dnia 24 lutego 2006r., II CSK 135/05, Lex nr 201025; wyrok SN z dnia 23 marca 2007r., V CSK 480/06, Lex nr 315287; E. Gniewek System Prawa Prywatnego, t. 3, 2003, s. 512 i n., 524). W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że 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 SN z dnia 4 grudnia 1980r., II CR 501/80, OSN 1981, nr 9, poz. 171; wyrok SN z dnia 11 lutego 1998r. III CKN 354/97, niepubl.; uchwałę a SN z dnia 26 kwietnia 2002r., III CZP 21/02, OSN 2002, nr 12, poz. 149; wyrok SN z dnia 25 lutego 2004r. II CK 32/03, niepubl.; uchwałę SN z dnia 17 czerwca 20005r. III CZP 29/05, Biuletyn SN, nr 7–8 z 2005, str. 5).

W tej sprawie pozwani złożyli w dniu 7 marca 2011r. oświadczenie o potrąceniu wierzitelności powoda wynikającej z czynionych przez niego nakładów koniecznych na ich nieruchomość budynkową ze swoją, wprawdzie przedawnioną w chwili zgłoszenia zarzutu potrącenia, wierzitelnością z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich budynku przez powoda w okresie od dnia 10 kwietnia 2001r. do dnia 15 maja 2009r. Oświadczenie o potrąceniu zostało złożone po upływie terminu rocznego z art. 229 k.c., bo w marcu 2011r., a budynek zwrócono pozwanym w dniu 15 maja 2009r., a więc roczny termin przedawnienia roszczeń właścicieli o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z ich własności upłynął w dniu 15 maja 2010r. Skoro roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ulegają 10 – cioletniemu terminowi przedawnienia na podstawie art. 118 k.c., to w momencie zwrotu nieruchomości pozwanym i przed datą upływu rocznego terminu z art. 229 k.c. (maj 2010r.) roszczenie to nie było jeszcze przedawnione, było wymagalne i nadawało się do potrącenia. Korzystając, więc z instytucji art. 502 k.c. pozwani mogliby skutecznie potrącić swoją przedawnioną wierzitelność wyliczoną przez sąd na kwotę 1.144.663 zł bez waloryzacji, a z waloryzacją na kwotę 1.327.358 zł z wierzitelnością powoda w kwocie 232.277,92 zł, o ile ona istniałaby w tej dacie. Nawet, gdyby przyjąć, że powód wykazał w toku tego postępowania, że wierzitelność powoda w kwocie 232.277,92 zł istniała w całości lub części to i tak powództwo podlegałoby oddaleniu z uwagi na wysokość wierzitelności pozwanych. Wierzitelność powoda do wysokości dokonanego potrącenia umorzyłaby się.

W tej sprawie istniały również przesłanki do nie uznania upływu rocznego terminu przedawnienia roszczenia pozwanych z art. 229 k.c. na podstawie art. 5 k.c. Powód przez cały okres swojego posiadania korzystał z przedmiotowej nieruchomości pozbawiając prawnych właścicieli możliwości pobierania pożytków, sprawowania władztwa, czynił nakłady według własnej woli nie licząc się z tym, że będzie miał obowiązek zwrotu nieswojej własności, sprzedał część lokali pozbawiając na trwałe powodów możliwości odzyskania tej części ich własności, po zwrocie nieruchomości pozwanym jednostronnie sporządził protokół nr (...) nie zapraszając do komisji pozwanych, którzy mieli moralne

prawo brać udział w takiej czynności. Następnie dokonując zawezwania pozwanych do próby ugodowej, aby przerwać termin przedawnienia, powód nie załączył faktur, z których miało wynikać roszczenie powoda, uniemożliwiając tym samym ustosunkowanie się pozwanych do szczegółowych wydatków. Faktury zostały załączone dopiero do pozwu, który wpłynął do sądu w dniu 21 stycznia 2011r., a pozwani otrzymali go dopiero w lutym 2011r. i ich pełnomocnik już w dniu 18 lutego 2011r. złożył odpowiedź na pozew negując zasadę odpowiedzialności pozwanych, a w kolejnym piśmie 7 marca 2011r. zgłosił zarzut potrącenia. Nie można zatem uznać, że pozwani opóźnili się nadmiernie ze zgłoszeniem tegoż zarzutu, a ponadto opóźnienie nie wynikało z ich złej woli lecz było skutkiem prowadzonej przez stronę powodową linii dochodzenia swojego roszczenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo jako niezasadne. O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania wynikającą z art. 98 kpc przy zastosowaniu art. 108 § 1 i 391 § 1 kpc. Na koszty postępowania w pierwszej instancji złożyły się koszty pełnomocnika w kwocie 7.217 zł oraz zapłacone przez pozwanych koszty opinii biegłych J. K. oraz I. H. w kwocie 5.994,49 zł. Na koszty postępowania apelacyjnego złożyła uiszczona przez pozwanych opłata sądowa od apelacji w kwocie 11.614 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 zł.