

*Sygn. akt I ACa 857/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Anna Cesarz (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Tomasz Szabelski</b> <b>SSO del. Alicja Bielan</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2012 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. R., M. R. i O. R.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Staroście Powiatu P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 27 marca 2012 r. sygn. akt I C 2396/09

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od L. R., M. R. i O. R. w równych częściach na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt I ACa 857/12*

## UZASADNIENIE

Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 września 2010 r. Sąd Okręgowy w Płocku wydał wyrok wstępny, w którym roszczenia powodów M. R., O. R. i L. R. przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu P. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości uznał za usprawiedliwione w zasadzie.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Płocku zasądził od pozwanego Skarbu Państwa - Starosty Powiatu P. na rzecz każdego z powodów: M. R., O. R. i L. R. kwoty po 116.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi

od dnia 27 maja 2009 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części oddalił powództwa oraz orzekł o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych.

Wyrok ten zapadł na podstawie ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Przed II wojną światową właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) był L. R.. W czasie wojny nieruchomość została zajęta przez Niemców, zaś jej mieszkańcy - wypędzeni. W dniu 27 kwietnia 1954 r. Prezydium (...) Wojewódzkiej Rady Narodowej wydało orzeczenie o wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz Państwa - Wojewódzkiego (...). Następcami prawnymi L. R. są obecnie: E. R. oraz M. R., O. R. i Ł. R.. W dniu 9 lipca 1999 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wydał decyzję, na mocy której stwierdził, że w/w orzeczenie w pozycji dotyczącej wywłaszczenia nieruchomości o powierzchni 2.015 m<sup>2</sup>, położonej w P. przy ul. (...), w części dotyczącej przekazanej w użytkowanie wieczyste części działki nr (...) - zostało wydane z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził nieważność tego orzeczenia.

Wyrokiem z 25 października 2005 r. Sąd Okręgowy w Płocku w sprawie I C 1137/05 oddalił powództwo M. R. przeciwko Skarbowi Państwa o ustalenie, że zabudowana działka o powierzchni 2.015 m<sup>2</sup> położona w P. przy ul. (...), a oznaczona numerami geodezyjnymi (...) stanowiła współwłasność E. R. i H. G.. U podstaw tego rozstrzygnięcia legła ocena, iż powódka nie wykazała interesu prawnego w ustaleniu tegoż prawa w rozumieniu art. 189 k.p.c., skoro służy jej dalej idące roszczenie, jakim jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

M. R. w dniu 15 listopada 2007 r. złożyła w Sądzie Rejonowym w P. pozew przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście Powiatu P. o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, domagając się, aby w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), składającej się z działek o numerach (...) dokonać - zamiast wpisu Skarbu Państwa - Starosty Powiatowego w P. - wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz powódki, jej syna Ł. R. i jej córki O. R. w udziale wynoszącym 1/2 część (na zasadzie współwłasności) oraz na rzecz L. R. w udziale wynoszącym 1/2 część. Prawomocnym wyrokiem z 17 czerwca 2008 r. Sąd Rejonowy w Płońsku w sprawie I C 148/07 nakazał wykreślenie w księdze wieczystej wpisu Skarb Państwa i wpisanie zamiast Skarbu Państwa, M. R., córki T. i S. w 1/6 części, Ł. R. syna M. i A. w 1/6 części, O. R., córki M. i A. w 1/6 części, L. R. syna E. i K. w 1/2 części.

W dniu 22 września 2008 r. M. R., O. R. i Ł. R. sprzedali swoje udziały w nieruchomości B. i D. małżonkom K..

W dniu 17 czerwca 2009 r. O. R., Ł. R. i M. R. złożyli w Sądzie Rejonowym w Płońsku wniosek o zawiązanie do próby ugodowej Starosty Powiatu P. w sprawie o zapłatę kwot po 248.697,33 zł. Do zawarcia ugody nie doszło.

Od maja 2004 r. Komenda Powiatowa Policji w P. nie zajmuje budynków usytuowanych na nieruchomości przy ulicy (...) w P.. Skarb Państwa nie wydał nieruchomości właścicielom, w szczególności nie przekazał kluczy. M. R. zwracała się o wydanie, ale żadna z jednostek organizacyjnych, tj. ani Starosta Powiatu P., ani Komenda Wojewódzka Policji w R. nie poczuwały się w obowiązku do spełnienia tegoż świadczenia.

W chwili wywłaszczenia nieruchomości, była ona zabudowana domem mieszkalnym o powierzchni takiej samej jak budynek usytuowany przy ul. (...), z tym, że był on wówczas budynkiem murowanym w części parterowej oraz drewnianej na poddaszu. Poza tym na posesji znajdowały się murowane parterowe budynki gospodarcze i dla służby. Pomiędzy domem mieszkalnym, a budynkami gospodarczymi znajdował się łącznik. Na podwórku zorganizowany był ogród pełniący funkcje rekreacyjne, znajdowały się w nim drzewa, sadzawki i klomby. Po objęciu nieruchomości w posiadanie przez Skarb Państwa, budynek gospodarczy został rozbudowany o jedno piętro, urządzono w nim pomieszczenia biurowe oraz dwie cele. Podwyższony został również łącznik między budynkami. Drewniane poddasze budynku położonego od strony ulicy (...) zostało zastąpione murowanym. Na gruncie został wylany asfalt i chodnik.

Wartość rynkowa czynszu najmu za wynajęcie nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej zabudowane działki gruntu oznaczone w ewidencji numerami (...) i (...), w okresie od 9 lipca 1999 r. do 22 września 2008 r., według stanu zabudowy istniejącego w dacie wywłaszczenia, wynosi 699.000 zł.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że zgodnie z prawomocnym wyrokiem wstępnym z 28 września 2010 r. roszczenia M. R., O. R. i Ł. R. przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście Powiatu P. jest usprawiedliwione w zasadzie.

Podstawę prawną żądania powodów stanowią przepisy art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., który stanowią, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, czyli jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Według Sądu I instancji, co najmniej od chwili doręczenia decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 9 lipca 1999 r. Skarb Państwa stał się posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Odpis tej decyzji został doręczony m.in. Staroście Powiatu P. i Komendzie Wojewódzkiej Policji w R.. Następnie Skarb Państwa występował w charakterze pozwanego w sprawach o ustalenie własności i o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie może powoływać się skutecznie na okoliczności wyłączające jego złą wiarę.

Sąd I instancji wskazał, że Komenda Powiatowa Policji w P. opuściła zajmowane budynki w 2004 r., ale w żadnym momencie nie nastąpiło wydanie nieruchomości. Dlatego też powoływanie się przez Skarb Państwa na roczne przedawnienie z art. 229 § 1 k.c. jest w tym wypadku niezasadne.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał również za uzasadnione żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 9 lipca 1999 r. do 22 września 2008 r.

Jednocześnie Sąd I instancji uwzględnił zastrzeżenia Skarbu Państwa co do sposobu wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Podzielił pogląd pozwanego, iż punktem wyjścia do sporządzenia wyceny powinien być rodzaj zabudowy nieruchomości istniejący w chwili utraty nad nią władztwa. Gdyby nie nastąpiło niezgodne z prawem wywłaszczenie, wówczas poprzednicy prawni powodów dysponowaliby nieruchomością, na której usytuowany był budynek mieszkalny (murowany parter i drewniane poddasze), murowane parterowe budynki gospodarcze i dla służby oraz murowany łącznik, a także ogród pełniący funkcje rekreacyjne. Utracili zatem dochody, jakie mogłaby przynosić im nieruchomość przede wszystkim o charakterze mieszkalnym. Okoliczność, że w budynku mieszkalnym znajdował się gabinet lekarski właściciela, a następnie miała siedzibę Kasa Zapomogowo - Pożyczkowa (...) nie zmienia ogólnej funkcji zabudowań. Zaadoptowane przez Policję pomieszczenia obecnie mogą być wykorzystywane jako lokale użytkowe. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie powinno obejmować nakładów, które poczynił pozwany, tym bardziej, że powodowie odnieśli już z nich korzyść, skoro sprzedając udziały, ustalili cenę nieruchomości w stanie istniejącym już po rozbudowie.

Wartość czynszu najmu, jaki można byłoby uzyskać z opisanej wyżej nieruchomości (według stanu w dacie wywłaszczenia) wynosi 699.000 zł, która to kwota została zasądzona na rzecz każdego z powodów stosownie do udziału w nieruchomości tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Odsetki ustawowe Sąd I instancji zasądził zgodnie z art. 481 k.c.

Sąd Okręgowy zniósł koszty procesu między stronami, uznając, że każda z nich wygrała spór w połowie.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając wymieniony wyżej wyrok w części oddalającej powództwo, zarzucając:

1. sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, przez przyjęcie, że wartość czynszu, jaki można byłoby uzyskać z przedmiotowej nieruchomości wynosi 699.000 zł, podczas gdy należało przyjąć wartość 1.058.310 zł, a także, że dopiero obecnie po zaadaptowaniu przez Policję pomieszczenia mogą

być wykorzystywane, jako lokale użytkowe, podczas gdy remont miał miejsce w latach 70-tych a wcześniej już w latach 50-tych UB a następnie Milicja korzystała z tych pomieszczeń, jak z lokalu użytkowego.

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, przez przyjęcie, że budynek w stanie, w jakim został zabrany przez Państwo prawowitym właścicielom nie mógł być wykorzystywany jako lokal użytkowy, pomimo że wcześniej przez kilkadziesiąt lat był faktycznie wykorzystywany jako lokal użytkowy.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz każdego z nich po 176.385 zł w miejsce kwoty 116.500 zł, ze stosowną zmianą w zakresie orzeczenia o kosztach procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy nie naruszył przepisu art. 233 § 1 k.p.c. dokonując oceny materiału dowodowego pod kątem stwierdzenia sposobu korzystania z budynków na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), która bezprawnie została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa, co miało wpływ na ustalenie zasad określenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z tejże nieruchomości.

Istota problemu w tym zakresie sprowadzała się do kwestii, czy lokale w budynkach położonych na nieruchomości można było przeznaczyć na lokale mieszkalne, czy użytkowe, co skutkuje zróżnicowaniem stawek czynszu, jakie współwłaściciele mogliby uzyskać przeznaczając lokale na jeden lub drugi cel, przy czym ocena co do charakteru lokali powinna się odnosić do stanu z okresu wywłaszczenia nieruchomości.

Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że gdyby poprzednicy prawni powodów nie utracili władztwa nad nieruchomością wskutek niezgodnego z prawem wywłaszczenia, dysponowaliby tą nieruchomością, na której usytuowany był budynek mieszkalny (murowany parter i drewniane budynki gospodarcze), murowane parterowe budynki gospodarcze i dla służby oraz murowany łącznik, a także ogród pełniący funkcje rekreacyjne.

Z danych podanych przez powódkę M. R. w informacyjnym przesłuchaniu wynikało, że budynki na nieruchomości były wykorzystywane jako mieszkalne – budynek główny i dla służby, pozostałe jako budynki gospodarcze z przeznaczeniem dla mieszkańców, zaś łącznikiem można było przejść z budynku mieszkalnego do gospodarczego.

Jedynie przed wojną, w budynku mieszkalnym mieścił się gabinet lekarski dziadka powódki M. E. R., który następnie założył w tym miejscu kasę zapomogowo – pożyczkową pod nazwą (...), której był prezesem. Była to własna działalność E. R., nie uzyskiwał on zatem czynszu za wynajem pomieszczenia przeznaczonego na siedzibę kasy, czy wcześniej na gabinet lekarski.

Taki sposób wykorzystania części budynku na przedmiotowej nieruchomości miał miejsce do wybuchu II wojny światowej.

Z żadnych dowodów nie wynika, aby po wojnie i w okresie wywłaszczenia nieruchomości była ona wykorzystywana inaczej niż na cele mieszkalne.

Nawet gdyby przyjąć, że część pomieszczenia w budynku możnaby przeznaczyć na podobną działalność jak przed wojną, to należy podkreślić, że część pomieszczeń była wykorzystywana na działalność własną właściciela nieruchomości mieszkającego na jej terenie, zatem nie przeznaczano ich na wynajem i nie czerpano z tego tytułu żadnych dochodów.

Powodowie nie wykazali, że po wojnie zamierzali wynajmować jakiegokolwiek pomieszczenia jako lokale użytkowe. Okoliczność, że po wywłaszczeniu wszystkie budynki zostały wykorzystane na siedzibę Urzędu Bezpieczeństwa, a następnie Komendy Milicji, nie zmienia faktu, że gdyby wywłaszczeni właściciele nadal zajmowali nieruchomości, to przeznaczenie budynków na taki cel w ogóle nie byłoby możliwe.

Trudno przyjąć, aby mieszkańcy nieruchomości – jako właściciele, mieliby się wyprowadzić i udostępnić wszystkie budynki instytucjom publicznym. Funkcjonowanie zaś w jednym budynku mieszkającej tam rodziny i takich instytucji jak Urząd Bezpieczeństwa czy Komenda Milicji, w ogóle nie wchodziłoby w rachubę.

Powodowie nie wykazali też, aby któryś z budynków był przystosowany do prowadzenia innej działalności – gospodarczej czy handlowej.

Funkcjonowanie instytucji państwowych w budynku o przeznaczeniu mieszkalnym było możliwe, gdyż była to dużej mierze działalność o charakterze biurowym, nie wymagająca specjalnego adaptowania pomieszczeń z wyjątkiem wymiany mebli.

Dopiero następnie zaszła konieczność przystosowania budynków dla celów Milicji, a potem Policji, przy czym nakłady w tym zakresie poniesione zostały przez Skarb Państwa.

Słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że powodowie odnieśli już korzyść z tych nakładów, skoro sprzedając udziały w nieruchomości, ustalili jej cenę w stanie istniejącym już po rozbudowie.

Powodowie nie wykazali zatem, że w okresie kiedy nieruchomość była wywłaszczona, gdyby do tego nie doszło, mieszkający tam faktycznie współwłaściciele mogliby wynająć całość, czy nawet część budynków dla instytucji publicznych takich jak Urząd Bezpieczeństwa czy Komenda Milicji, ani czy w ogóle mieli zamiar i przystosowane pomieszczenia do wynajmu na cele prowadzenia przez osoby obce działalności gospodarczej czy handlowej, w sytuacji gdy nigdy wcześniej nieruchomość nie była tak wykorzystywana, a jedynie sam właściciel użytkował część pomieszczeń na prowadzenie własnej działalności zawodowej i społecznej, nie uzyskując dochodów z tytułu czynszu najmu.

Nie doszło więc do sprzeczności ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że można było uzyskać z przedmiotowej nieruchomości czynsz z tytułu wynajmu pomieszczeń mieszkalnych, a nie użytkowych.

Sąd zasądając należność z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oparł się na wyliczeniach biegłej sporządzającej opinię w sprawie, które nie były kwestionowane co do wysokości.

Podzielając stanowisko Sądu Okręgowego, co do tego, że wartość czynszu najmu jaki można byłoby uzyskać z przedmiotowej nieruchomości, biorąc pod uwagę stan z daty wywłaszczenia, powinna odnosić się do wynajmu pomieszczeń mieszkalnych, a nie użytkowych, należało uznać, że Sąd prawidłowo zasądził na rzecz każdego z powodów kwoty po 116,500 zł (699.000 zł z wyliczeń biegłych razy 1/6 udziału przypadającego na każdego z powodów) za niekwestionowany, nieprzedawniony okres bezumownego korzystania z nieruchomości od 9 lipca 1999 r. do 22 września 2008 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.