

Sygn. akt I ACa 612/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Sędziowie	:	SA Jarosław Marek Kamiński SA Bogusław Suter
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. O. i L. O.**

przeciwko (...)

### **o zapłatę**

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 5 marca 2014 r. sygn. akt I C 526/12

### **I. zmienia zaskarżony wyrok:**

- a) **w punktach I i II o tyle, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 481.900 (czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset) zł;**
- b) **w punkcie III o tyle, że kwotę kosztów procesu podwyższa do 9.034 zł;**
- c) **w punkcie IV o tyle, że kwotę brakujących kosztów sądowych podlegających ściągnięciu ustala na 13.515,30 zł – od powodów oraz 20.266,94 zł – od pozwanej;**
- d) **w punkcie VII w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

### **II. oddala apelację powodów w pozostałej części, a apelację pozwanej w całości;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.553,17 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję;**

**IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie od powodów kwotę 797,44 zł, zaś od pozwanej kwotę 2.050,56 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powodowie L. O. i A. O. wnosili o zasądzenie od pozwanej (...) kwoty 802 763,07 zł z wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2012 r. do dnia zapłaty z tytułu nakładów poniesionych przez nich na nadbudowę na wymiennikowni ciepła znajdującej się na działce położonej w M. przy ul. (...), stanowiącą obecnie odrębny od gruntu przedmiot własności - lokal użytkowy oznaczony numerem (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów poniesionych przez nich kosztów procesu.

Pozwana (...) domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu. Ponadto wskazywała na umorzenie roszczeń objętych pozwem w wyniku potrącenia ich z częścią wzajemnych należności przysługujących pozwanej w stosunku do powodów łącznie w kwocie 791 078,63 zł z tytułu zwrotu korzyści uzyskanych przez powodów na skutek wynajmowania spornej nieruchomości oraz czynszu najmu za okres od 2002 r. do 10 sierpnia 2012 r.

W sprawie zawisłej przed Sądem Rejonowym w Mrągowie pod sygn. akt I C 220/12 (...) wniosła przeciwko A. O. i L. O. pozew o zapłatę kwoty 36.236,93 zł z tytułu częściowej (wynoszącej 4% tj. 1/25 części) należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości będącej własnością powoda i zwrotu w tej samej wielkości uzyskanych przez pozwanych korzyści z tytułu czynszu pobieranego przez pozwanych od (...) Sp. z o.o. nieruchomości położonej w M. na Osiedlu (...) z odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. 15 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W sprawie tej pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 16 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Mrągowie na podstawie art. 205 k.p.c. w zw. art. 219 k.p.c. przekazał tę sprawę do łącznego rozpoznania ze sprawą I C 526/12. Sprawa ta zarejestrowana została w Sądzie Okręgowym w Olsztynie pod sygn. akt. I C 663/12 i zarządzeniem z 31.10.2012 r. połączona ze sprawą o sygn. akt I C 526/12.

Wyrokiem z dnia 5 marca 2014 roku, sygn. akt I C 526/12 Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powodów solidarnie kwotę 472.547,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2012 roku do dnia zapłaty (pkt I) i oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II). Rozstrzygając o kosztach procesu zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 8.640,12 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu (pkt III), nakazał również ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie od powodów z zasądzonego roszczenia kwotę 13.849,07 zł, zaś od pozwanej (...)19.929,17 zł tytułem brakujących kosztów sądowych (pkt IV), przyznał biegłej E. K. kwotę 639,24 zł tytułem wynagrodzenia za opinię uzupełniającą, którą postanowił wypłacić od Skarbu Państwa (pkt V). Ponadto oddalił powództwo (...)o zapłatę kwoty 36.236,93 zł (pkt VI) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki (...)kwotę 4.212 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt VII).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 29 marca 1996 r. Rada Miejska w M. podjęła uchwałę (...) w przedmiocie przeznaczenia do sprzedaży na współwłasność nieruchomości gruntowej zabudowanej wymiennikownią ciepła, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej na Osiedlu (...) w M.. W przetargu na oddanie w użytkowanie wieczyste udziału (...) w tej działce o powierzchni 517 m<sup>2</sup> najwyższą kwotę zaoferował powód L. O.. Mimo złożonego przez Zarząd Miasta M. wniosku o zawarcie aktu notarialnego z powodami, który miał być sporządzony 17 października 1996 roku, powodowie w

przeddzień zostali powiadomieni telefonicznie o odwołaniu tego terminu. Następnie zostali oni poinformowani o uchwale Zarządu Miasta z dnia 27 listopada 1996 roku unieważniającej przetarg z uwagi na wady prawne rzeczy sprzedawanej. Zarząd podniósł przy tym, że trwały prace mające na celu przygotowanie nieruchomości do sprzedaży na własność.

W dniu 17 stycznia 1997 r. L. O. otrzymał decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Dnia 29 sierpnia 1997 r. Rada Miejska w M. wyraziła zgodę na dokonanie przez inwestorów A. O. i L. O. nadbudowy nad wymiennikownią ciepła na działce, stanowiącej własność komunalną miasta M. nr (...) o powierzchni 517 m<sup>2</sup>. Ponadto (...) wyraziła zgodę na wynajęcie powodom na okres 20 lat wybudowanych przez nich z własnych środków lokali z możliwością sprzedaży na rzecz najemców. W dniu 15 września 1997 r. powodowie zostali poinformowani o tych faktach w piśmie Burmistrza Miasta M.. Na zawarcie umowy najmu powodowie nie wyrazili zgody. Dnia 24 września 1997 r. L. O. otrzymał decyzję o pozwoleniu na budowę nadbudowy nad wymiennikownią ciepła pawilonu handlowego. Powodowie na zrealizowanie projektu musieli zaciągnąć kredyt.

Dnia 13 stycznia 1998 r. Zarząd Miasta wniósł o zaniechanie rozbudowy obiektu wymiennikowni ciepła z powodu nie dotrzymania uzgodnień w zakresie nadbudowy. Ponadto Zarząd Miasta wstrzymał się z nadaniem tytułu prawnego do wyodrębnionego nad wymiennikownią ciepła lokalu do czasu rozebrania przez powodów własnym nakładem i kosztem wysuniętych poza lico budynku głównego ścian i dokonania nadbudowy po obrysie budynku głównego.

W maju 1998 r. zakończono budowę nadbudowy nad wymiennikownią ciepła. Dnia 29 czerwca 1998 r. Urząd Wojewódzki w O. odmówił stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę przedmiotowego pawilonu handlowego, o które wnioskowała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). Zaś dnia 22 września 1998 r. Kierownik Urzędu Rejonowego wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie pawilonu handlowego.

W dniu 31 stycznia 2000 r. powodowie zawarli umowę najmu z (...) spółka z o.o., której przedmiotem była nieruchomość w postaci budynku położonego w M. przy ul. (...). Powodowie w umowie najmu oświadczyli, iż nieruchomość jest ich własnością. Umowę zawarto na okres od 1 lutego 2000 r. do 31 stycznia 2003 r. Umowa ta była przedłużana. Spółka wynajmowała lokal do czerwca 2011 r., z tym że za ostatnie 5 miesięcy nie zapłaciła powodom czynszu. Stawka czynszu wynosiła miesięcznie 4.000 zł plus VAT. Od uzyskiwanego dochodu powodowie płacili podatek VAT do Urzędu Skarbowego.

Dnia 30 stycznia 2001 r. w operacie szacunkowym oszacowano wartość nieruchomości na 569 500 zł. Operat szacunkowy z dnia 24 września 2010 r. zlecony przez pozwaną określił wartość rynkową nieruchomości na 622 700 zł, a operat z dnia 24 kwietnia 2012 r. określił wartość rynkową na 566 400 zł, zaś z 18 kwietnia 2013 r. na kwotę 507.500 zł. Operat szacunkowy zlecony przez L. O. z dnia 22 czerwca 2012 r. wykazał, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 839 000 zł.

Działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) została w 2011 r. podzielona na działki gruntu o numerach (...). Obecnie nieruchomość składa się z dwóch działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...). Na nieruchomości posadowiony jest budynek o numerze porządkowym (...), w którego dolnej części znajduje się wymiennikownia ciepła, a w górnej części znajduje się pawilon handlowy wybudowany przez małżonków O..

Dnia 7 października 2010 r nastąpiło wyodrębnienie lokali. W dniu 7 czerwca 2011 r. (...) zbyła własność lokalu niemieszkalnego – wymiennikowni ciepła na rzecz Miejskiej (...) sp. z o.o. w M..

Urząd Miejski w M. wystąpił z żądaniem zapłaty na łączną sumę 281 733,04 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości.

W dniu 15 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy w Mrągowie nakazał A. O. i L. O. oraz (...) sp. z o.o. w B., aby opuścili, opróżnili i wydali Gminie Miejskiej M. lokal użytkowy nr (...) położony w M. na os. (...). Nieruchomość została wydana pozwanej w dniu 10 sierpnia 2011 r.

Pozwana Gmina nie wykluczała możliwości sprzedania nieruchomości, jednakże proponowane warunki nie zostały przez powodów przyjęte i w piśmie z dnia 21 maja 2012 r. ostatecznie zrezygnowali z przeniesienia własności udziałów w nieruchomości na ich rzecz i jednocześnie zażądali zapłaty z tytułu nakładów w postaci wybudowania lokalu handlowego w kwocie 500 000 zł.

Pismem z dnia 19 lipca 2012 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 802 763,07 zł. w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, która to kwota stanowi według nich różnicę między kwotą wyliczoną przez rzeczoznawcę, a kwotą jaką powodowie potrącili z tytułu dochodzonej przez Gminę w sprawie połączonej o sygn. akt I C 663/12 kwotą wynoszącą 36 236,93 zł.

Wyrokiem z dnia 28 marca 2012 r. Sąd Rejonowy w Mrągowie oddalił powództwo L. O. i A. O. przeciwko(...)o roszczenie z art. 231 kc.

W dniach 7 września 2012 r., 20 grudnia 2012 r., 1 lutego 2013 r. odbyły się przetargi dotyczące przedmiotowej nieruchomości z cenami wywoławczymi odpowiednio 750.000 zł, 600.000 zł i 500.000 zł. Do przetargów nikt nie przystąpił.

Wartość nakładów poczynionych przez powodów na przedmiotową nieruchomość gruntową według stanu na dzień oddania nieruchomości pozwanej gminie M., tj. na dzień 10 sierpnia 2011 r., według biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. K. wynosiła netto 669.500 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powodów co do zasady było słuszne.

Powodowie dokonali nakładów na nieruchomość gruntowa pozwanej w postaci nadbudowy nad wymiennikownią, w tym czasie nie posiadali żadnej umowy łączącej ich z pozwaną. Nie byli w tym czasie również posiadaczami nieruchomości gruntowej, a zabudowy dokonywali za zgodą pozwanej, dysponując pozwoleniem na zabudowę. Byli nadto przekonani, że po zakończeniu budowy zawarta zostanie z nimi umowa sprzedaży działki gruntu, wynika to wprost z zeznań słuchanej w sprawie burmistrz M.. Ostatecznie zaś do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło, a proponowana umowa najmu nie została przez strony zawarta.

W ocenie Sądu I instancji w niniejszej sprawie strony nie łączył żaden stosunek prawny, powodowie zaś w czasie dokonywania nakładów nie byli także posiadaczami nieruchomości gruntowej i tym samym nie mają w sprawie zastosowania przepisy o wzajemnych rozliczeniach pomiędzy właścicielem i posiadaczem, ani przepisy regulujące stosunki zobowiązaniowe, lecz przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Z uwagi na to, że powodowie byli przekonani, iż umowa sprzedaży zostanie z nimi zawarta, Sąd Okręgowy uznał, że zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.). Wobec występowania po stronie pozwanej wzbogacenia z tytułu nadbudowy, konieczne stało się ustalenie wartości tego wzbogacenia, które zostało ocenione przez biegłą na kwotę netto 669.500 zł. Sąd uznając opinię biegłej za logiczną i pełną uznał za zbędne dopuszczanie dowodu z kolejnej opinii biegłego, o co wnioskowała strona pozwana.

Sąd I instancji nie uwzględnił zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwaną, gdyż zwrot bezpodstawnie uzyskanej korzyści powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania i to od tej chwili biegnie 10-letni termin przedawnienia. Powodowie zaś, pismem z dnia 19 lipca 2012 roku, wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 802 763,07 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

W ocenie Sądu Okręgowego zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia okazał się częściowo zasadny na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art.224 § 2 k.c. Powyższe przepisy mają zastosowanie do oceny zachowania powodów w stosunku do nieruchomości po wybudowaniu nadbudowy, gdyż powodowie manifestowali, że uważają się za właścicieli, czemu dali wyraz w umowie najmu zawartej z (...) Sp. z o.o., czy też z dostawcami mediów. Tym samym należy traktować ich jako posiadaczy samoistnych. A w związku z faktem, że nie posiadali żadnej umowy na podstawie której władali nieruchomością należy uznać ich za posiadaczy w złej wierze.

Wobec tego, zdaniem Sądu Okręgowego pozwanej przysługuje od powodów roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości oraz zwrot pożytków, zgłoszone przez Gminę do potrącenia. Sąd I instancji wskazał przy tym, że dla skuteczności potrącenia w rozumieniu art. 502 k.c. znaczenie ma okoliczność czy wierzytelność nie uległa jeszcze przedawnieniu w chwili wystąpienia możliwości potrącenia, a możliwość ta występuje wówczas, gdy występują kumulatywnie wszystkie przesłanki z art. 498 § 1 k.c. Jednocześnie, ustalając zasadność zgłoszonego zarzutu potrącenia, Sąd uwzględnił częściowo podniesiony przez powodów zarzut przedawnienia. Uznał na podstawie poglądów wyrażanych w orzecznictwie, że żądanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego oraz zwrotu pożytków jest związane z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie termin trzyletni przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. in fine.

W konsekwencji do potrącenia uwzględniono roszczenia pozwanej za okres 3 lat wstecz od dnia zwrotu nieruchomości tj. od 10 sierpnia 2011, czyli za okres 10 sierpnia 2008 r. do 10 sierpnia 2011 r.

Tym samym odnośnie żądania dotyczącego zwrotu uzyskanych przez powodów pożytków (czynsz od (...) Sp. z o.o.), Sąd I instancji przyjął, że w określonym powyżej okresie powodowie otrzymali kwotę 118.666 zł netto. Nie podzielił stanowiska pozwanej, że do rozliczenia należy przyjąć kwotę czynszu powiększoną o stawkę VAT, gdyż podatek ten powodowie odprowadzali do Urzędu Skarbowego.

W zakresie natomiast wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej do potrącenia uwzględniona została kwota 78.286,54 zł również obejmująca powyżej wskazany okres. Została ona ustalona na podstawie wyliczeń złożonych przez pozwaną na żądanie Sądu do pisma z 30 stycznia 2014 r. (k. 480 i 481 akt sprawy).

W konsekwencji od kwoty nakładów poniesionych przez powodów w postaci nadbudowy nad wymiennikownią zasadne było potrącenie kwoty 118.666 zł (z tytułu zwrotu pożytków) i 78.286,54 zł (z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej). Różnica w kwocie 472.547,46 zł została zasądzona od pozwanej na rzecz powodów z ustawowymi odsetkami od dnia wskazanego w wezwaniu, tj. od dnia 28 lipca 2012 r. W pozostałej części żądanie powodów zostało oddalone jako niezasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. uwzględniając fakt, że powodowie wygrali proces w 59 %, zaś pozwana w 41 %. Przy rozliczaniu kosztów poniesionych przez strony Sąd podwyższył stawkę wynagrodzenia pełnomocników do wysokości 15.000 zł, uwzględniając nakład ich pracy oraz charakter sprawy.

W zakresie natomiast połączonej z niniejszą sprawą sprawy o sygn. akt I C 663/12 Sąd Okręgowy stwierdził, że wobec uznania tej kwoty przez małżonków O. i pomniejszenia jej od wyliczonych przez nich i dochodzonych w sprawie I C 526/12 nakładów, a uwzględnionych również przy powyżej przedstawionych rozliczeniach, Sąd żądanie to oddalił. Ponieważ jednak uznanie tej kwoty przez małżonków O. nastąpiło po wniesieniu przez Gminę M. sprawy przed Sądem Rejonowym w Mrągowie (obecnie przed Sądem Okręgowym w Olsztynie I C 663/12), dlatego też o kosztach procesu w tej sprawie orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając w całości poniesione przez Gminę M. w tej sprawie koszty.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w zakresie oddalającym powództwo ponad kwotę 472.547,46 zł do kwoty 669.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz co do pkt III, IV i VII w całości. Zarzucali:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w zakresie podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia zgłoszonego żądania zwrotu uzyskanych przez powodów pożytków z tytułu pobranego czynszu najmu od (...) Sp. z o.o. ustalonego przez Sąd na kwotę 118.666 zł oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powodów z przedmiotowej nieruchomości wyliczonego przez Sąd na kwotę 78.286,54 zł w sytuacji, gdy wynajęty przez powodów spółce (...) lokal od podstaw został wybudowany nakładem ich pracy i środków, na pozyskanie których musieli zaciągnąć kredyt spłacany następnie wraz z odsetkami, zaś pozwana nie poniosła żadnych nakładów na wybudowanie tego lokalu,

a dodatkowo utrudniała powodowi normalne funkcjonowanie, a nadto roszczenia pozwanej w dacie ich zgłoszenia w formie zarzutu potrącenia były przedawnione, a zatem podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia stanowi nadużycie prawa, a tym samym nie zasługuje na ochronę,

b. art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uwzględnienie podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia z tytułu przysługującego jej od powodów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w sytuacji gdy pozwana w odpowiedzi na pozew nie zgłosiła zarzutu potrącenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określonego w jednej łącznej kwocie, lecz wystąpiła o potrącenie z tytułu czynszu najmu za okres od 2002 r. do 10 sierpnia 2012 r., nie zgłaszając żadnych wniosków dowodowych na okoliczność wysokości przedmiotowego potrącenia, a w szczególności wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, a jedynie przedstawiła własne wyliczenia czynszu najmu, które zostały zakwestionowane przez powodów, a zatem ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał na pozwanej, albowiem z faktu tego wywodziła ona skutki prawne, czego jednak nie uczyniła, tym samym zgłoszony zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie,

c. art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. poprzez ich zastosowanie, w sytuacji gdy nakłady dokonywane przez powodów były czynione za wiedzą pozwanej (...) i zgodą odpowiednich organów administracji,

d. 7 k.c. w zw. z art. 339 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, iż powodowie byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze, w sytuacji gdy domniemania przewidziane w tych przepisach nie zostały obalone,

e. art. 498 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie, w sytuacji gdy przedstawiona do potrącenia wierzytelność musi być skonkretyzowana co do wysokości i źródła powstania, zaś wierzytelność pozwanej z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie spełniała tego warunku, albowiem pozwana wystąpiła o zwrot utraconego czynszu najmu, a nie o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie wskazała źródła swojego żądania (nie mogła być źródłem tego żądania niezawarta przez strony umowa najmu), zaś powodowie kwestionowali wyliczenia pozwanej, mimo to pozwana nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych na okoliczność wysokości tego wynagrodzenia, tym samym dokonanie potrącenia nie było możliwe;

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

a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne i nie mające poparcia w zgromadzonym w niniejszej sprawie materiale dowodowym przyjęcie, iż powodowie w sprawie o sygn. akt: I C 220/12 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Mrągowie, która została połączona z niniejszą sprawą, uznali powództwo (...) co do kwoty 36.236,93 zł, w sytuacji gdy powodowie nie złożyli żadnego oświadczenia w tym zakresie, zaś od samego początku wnosili o oddalenie powództwa i kwestionowali sposób wyliczenia w/w kwoty, a zarzut potrącenia podnosili jedynie z ostrożności procesowej, tym samym brak było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż powodowie uznali w/w powództwo,

b. art. 321 § 1 k.p.c. poprzez potrącenie roszczenia pozwanej(...) z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powodów, mimo braku tak określonego żądania zgłoszonego przez pozwaną w odpowiedzi na pozew,

c. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez całkowite pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podnoszonego wielokrotnie przez powodów zarzutu nadużycia przez pozwaną prawa w postaci zarzutu potrącenia zgłoszonego żądania zwrotu uzyskanych przez powodów pożytków z tytułu pobranego czynszu najmu od (...) Sp. z o.o. (art. 5 k.c.) oraz z tytułu czynszu najmu, tym samym zaniechanie rozważenia tego zarzutu, co prowadzi do wniosku, iż Sąd I instancji nie uwzględnił przy wydawaniu wyroku całokształtu okoliczności niniejszej sprawy.

Mając na uwadze powyższe zarzuty strona powodowa wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów dodatkowej kwoty 196.952,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie poniesionych kosztów procesu za postępowanie przed Sądem I instancji w obu połączonych sprawach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz poniesionych kosztów procesu za postępowanie przed Sądem II instancji.

Pozwana (...) zaskarżyła wyrok w całości domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu, ewentualnie uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zarzuciła:

1. Naruszenie prawa materialnego:

- a. przepisów art. art. 405-410 k.c. polegające na ich błędnej wykładni poprzez przyjęcie, że pozwana bezpodstawnie wzbogaciła się kosztem powodów, choć będąc posiadaczem samoistnym pozostawała jednak w złej wierze,
- b. obrazę art. 226 § 2 k.c. poprzez pominięcie faktu, że przepis ten ma charakter *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 405 k.c.,
- c. przepisu art. 118 k.c. przez błędne przyjęcie, że dziesięcioletni termin przedawnienia roszczeń powodów nie ma w niniejszej sprawie zastosowania,
- d. obrazę art. 34 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 - w brzmieniu obowiązującym) poprzez przyjęcie iż powodom przysługiwało roszczenie nabycia spornej nieruchomości w trybie bezprzetargowym tak jakby byli uprzednio jej najemcami bądź dzierżawcami,
- e. przepisu art. 3 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001 r. o cenach (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 385 - w brzmieniu obowiązującym) oraz przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 20,11 r. Nr 177 poz.1054) poprzez przyjęcie, iż w rozliczeniach należy odliczyć podatek VAT i przyjmować wartości netto,
- f. przepisu art. 5 kc poprzez ustalenie wartości poniesionych przez powodów nakładów w kwocie znacznie je przewyższającej, co czyni działanie powodów przedsięwzięciem ponad miarę zyskowym oraz poprzez pominięcie faktu permanentnego utrudniania postępowania administracyjnego i kontaktu z pozwaną przez powodów oraz uporczywe nie odbieranie korespondencji;

2. Naruszenie prawa procesowego poprzez:

- a. uchybienie przepisom postępowania wyrażające się oddaleniem wniosku o powołanie drugiego biegłego, stosowne zastrzeżenie pozwana zgłosiła w trybie art. 162 kpc do protokołu sądowego,
- b. uchybienie przepisom postępowania wyrażające się oddaleniem wniosku o zobowiązanie powodów do podania wartości początkowej bezsprzecznie amortyzowanej przez nich spornej nieruchomości oraz wysokości odpisów amortyzacyjnych zaliczonych w koszty działalności gospodarczej, stosowne zastrzeżenie pozwana zgłosiła w trybie art. 162 k.p.c. do protokołu sądowego,
- c. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na całkowitym pominięciu dowodów z dołączonych akt Sądu Rejonowego w Mrągowie o sygnaturach: I C 41/11 (uprzednio I C 245/10), I C 239/11 i IC 220/12,
- d. naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności przedłożonym dokumentom w postaci pięciu operatów szacunkowych spornej nieruchomości sporządzanych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych na potrzeby przeprowadzonych bez powodzenia czterech przetargów na sprzedaż obiektu oraz protokołów z przeprowadzonych przetargów oraz przyczyn, dla których bezkrytycznie została przyjęta opinia biegłej E. K., pomimo licznych zgłoszonych przez pozwaną zastrzeżeń, przy całkowitym braku zastrzeżeń ze strony powodów,
- e. obrazę przepisu art. 279 k.p.c. poprzez arbitralne dopuszczenie dowodu z biegłego z zakresu szacowania nieruchomości bez wysłuchania pozwanej co do liczby biegłych i ich wyboru, a także błędne sformułowanie tezy dowodowej,

### 3. Zarzuty faktyczne:

a. zarzut polegający na niezgodności ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego z materiałem dowodowym zebrany w sprawie poprzez ustalenie, że powodowie udowodnili podstawę faktyczną swojego roszczenia,

b. przyjęcie, iż powodowie wydali pozwanej sporną nieruchomość w dniu 10 sierpnia 2010 r., podczas gdy nie wydali jej po dziś dzień, zaś postępowanie sądowe w tej sprawie - co do powodów - zostało prawomocnie umorzone, a nieruchomość wydał pozwanej posiadacz zależny firma (...) Sp. z o.o.

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

#### ***Obie apelacje zawierały uzasadnione zarzuty, w ostatecznym jednak rozrachunku doszło do korekty zaskarżonego wyroku w uwzględnieniu apelacji strony powodowej.***

Na wstępie należy wskazać, że niezasadny jest zarzut pozwanej Gminy dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że sporządzenie uzasadnienia w sposób nie w pełni odpowiadający stawianym mu wymaganiom może stanowić usprawiedliwioną podstawę zaskarżenia jedynie wtedy, gdy przedstawione w nim motywy nie pozwalają na przeprowadzenie kontroli zaskarżonego orzeczenia z uwagi na brak wszystkich koniecznych elementów lub inne kardynalne braki. Chodzi o sytuację, gdy treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania wyroku. Tylko, bowiem w takim przypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku w żadnym razie nie jest dotknięte tego rodzaju brakami i jego kontrola nie nastęrcza trudności.

Przechodząc do oceny pozostałych zarzutów apelacyjnych punktem wyjścia jest odniesienie się do podstawy prawnej rozstrzygnięcia, której Sąd pierwszej instancji upatrywał co do zasady w przepisach dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia. Tymczasem sama strona powodowa konstruowała swoje powództwo w ten sposób, że domagała się zwrotu nakładów poczynionych przez nią na nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...). Zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku kwalifikacja prawna roszczenia powodów, a także roszczenia zgłoszonego do potrącenia przez stronę pozwaną zawiera sama w sobie wewnętrzną sprzeczność, która nie została wyjaśniona w motywach wyroku. Niewłaściwe było zakwalifikowanie roszczenia powodów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, przy wskazaniu, że roszczenia uzupełniające między posiadaczem a właścicielem nie mają w sprawie zastosowania do żądania pozwu, a z drugiej strony przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia przepisów dotyczących ochrony własności w sprawie roszczenia zgłoszonego przez pozwaną Gminę do potrącenia z tytułu zwrotu pobranych pożytków i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Powyższa konstrukcja jest chybiona, gdyż nie można stosować różnych reżimów odpowiedzialności, w zależności od tego, która strona zgłasza roszczenie w ramach tego samego stosunku faktycznego i prawnego. Orzecznictwo i doktryna wskazują bowiem, że dochodzenie roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest z reguły bezcelowe wtedy, gdy z takim roszczeniem konkuruje inne roszczenie dotyczące tego samego przedmiotu. Dopiero gdy realizacja takiego innego roszczenia nie mogłaby doprowadzić do zwrotu korzyści lub jej odzyskanie byłoby połączone ze znacznymi trudnościami, uzasadnione jest zgłoszenie roszczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (zob. J. Pietrzykowski, w: Komentarz 1972, t. 2, s. 951; orz. SN z 15.9.1945 r., C I 116/45, PiP 1946, Nr 2, s. 120; wyrok Sądu Najwyższego z 18.11.2009 r., II CSK 242/09, OSN 2010, Nr C, poz. 74). Wprost o wyłączeniu przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu w przypadku dochodzenia roszczeń związanych z rozliczeniami z tytułu nakładów wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 grudnia 2013 r. (V CSK 13/13, LEX nr 1425056) i Sąd Apelacyjny powyższy pogląd w pełni podziela.

Tym samym należało uznać, że Sąd I instancji błędnie zastosował w niniejszej sprawie przepis art. 405 k.c. W ostatecznym rozrachunku nie ma to jednak istotnego znaczenia dla sprawy, albowiem roszczenie powodów zasługiwało co do zasady na uwzględnienie, tyle że na podstawie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W świetle powyższej oceny podstawy prawnej słuszny jest zarzut apelacji odnoszący się do naruszenia przez Sąd Okręgowy



przepisów prawa materialnego o bezpodstawnym wzbogaceniu. Sąd I instancji nie mógł uwzględnić roszczenia powoda na podstawie przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

Sąd Odwoławczy podziela powszechnie prezentowany w judykaturze pogląd, że jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, to wtedy na podstawie art. 230 k.c. mają zastosowanie art. 224-226 k.c. Unormowanie to wprost stosuje się także wówczas, gdy nakłady były dokonywane bez wiedzy czy zgody właściciela. Przy tym przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Skoro zaś norma regulująca sytuację szczególną uchyla normę ogólną, to należy przyjąć, że art. 226 k.c. wyłącza stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, niepubl.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 maja 2010 r., I ACa 276/10, niepubl.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 stycznia 2014 r., I ACa 451/13, niepubl.).

Sąd Okręgowy prawidłowo, zgodnie z materiałem dowodowym ustalił stan faktyczny w zakresie objęcia we władanie przez powodów spornej nieruchomości i dalszego przebiegu zdarzeń z tym związanych. Ustalenie te nie były przez strony kwestionowane i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za swoje. Sąd I instancji błędnie jednak zakwalifikował władztwo powodów nad nieruchomością, rozważając jedynie możliwość posiadania samoistnego. W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie po objęciu nieruchomości we władanie i w czasie dokonywania nakładów, odmiennie niż ustalił to Sąd I instancji, nie byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości, gdyż ich posiadanie było posiadaniem zależnym w dobrej wierze (art. 336 k.c. w zw. z art. 7 k.c.). Brak jest wątpliwości, co do tego, że po wygraniu przez powodów przetargu, w czasie oczekiwania na zawarcie umowy wynikającej z wygrania tego przetargu, czyli na przeniesieniu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, miały miejsce takie działania stron, które pozwalają na uznanie, że pomiędzy stronami doszło do porozumienia w zakresie takim, że nieruchomość zostanie powodom w wydana przed zawarciem umowy i do czasu jej zawarcia mogą oni korzystać z nieruchomości. Nastąpiło to w ramach nie spisanego, lecz bezspornego w sprawie porozumienia zawartego między powodami a Gminą. Oznacza to, że powodowie objęli nieruchomość we władanie w ramach powyższego stosunku umownego.

Mimo unieważnienia przetargu, treść zgromadzonych w materiale dowodowym pism, znajdująca również potwierdzenie w zeznaniach Burmistrza Miasta M. O. S., wskazuje, że Gmina chciała wywiązać się z rozstrzygnięcia przetargu, a do tego czasu, w ramach powyższego porozumienia, zezwoliła powodom na korzystanie z nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że powodowie, mimo braku tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, uzyskali pozwolenie na budowę nadbudowy nad wymiennikownią ciepła. Następnie zaś uzyskali pozwolenie na użytkownie wybudowanego pawilonu handlowego. Powyższe wskazuje, że niewątpliwie weszli oni w posiadanie nieruchomości, rozpoczęli budowę, którą to zakończyli, zaś wszystkie te czynności odbyły się w porozumieniu z pozwaną Gminą. Brak jest też wątpliwości, że porozumienie między powodami a Gminą było przez obie strony przez pewien okres respektowane. Powodowie zaś respektowali prawo własności pozwanej Gminy - w zgromadzonym materiale dowodowym znajduje się szereg dokumentów, z których wynika, że uznawali oni Gminę za właściciela i w oczekiwaniu na zawarcie „przyrzeczonej” umowy posiadali tę nieruchomość za zgodą powodowej Gminy. Świadczy o tym chociażby uchwała Rady Gminy M. z dnia 29 sierpnia 1997 roku, wydana po unieważnieniu przetargu, w której to wyrażono zgodę na dokonanie przez powodów nadbudowy nad wymiennikownią ciepła. Korespondencja powodów z pozwaną z tamtego okresu jednoznacznie przekonuje, że nie demonstrowali oni wobec Gminy woli posiadania samoistnego, jak właściciel czy użytkownik wieczysty (art. 336 k.c.). Uznawali w pełni prawo Gminy do nieruchomości, domagali się jedynie przeniesienia tego prawa (w zakresie ułamkowym) na swoją rzecz jako konsekwencję wygrania przetargu. Z ich niekwestionowanym twierdzeń wynika przy tym, że nie godzili się na zawarcie umowy najmu jedynie z tej przyczyny, że takie rozwiązanie naruszało ich interesy wynikające z wygrania przetargu i późniejszych obietnic ze strony Gminy, że dojdzie do realizacji ich żądania i ustanowione zostanie na ich rzecz prawo użytkowania wieczystego (w ułamku). Oczekiwania takie były demonstrowane przez powodów aż do wytoczenia przeciwko nim powództwa wydobywczego, a nawet później.

Powyższe wskazuje, że podstawą objęcia przez powodów nieruchomości we władanie było porozumienie z pozwaną, na mocy którego pozwana zezwoliła powodom na władanie nieruchomością „tymczasowo”, tj. do czasu zawarcia

zamierzonej umowy oraz czynienie nakładów na nieruchomości w postaci nadbudowy wymiennikowni ciepła z zastrzeżeniem, że prawo do nieruchomości nadal pozostaje przy pozwanej i powodowie będą je respektować do czasu zawarcia umowy przenoszącej na nich uprawnienia do nieruchomości oraz korzystać z niej w zakresie i sposób, na który pozwana wyrazi zgodę. Takie zasady porozumienia były przez powodów respektowane co najmniej aż do wszczęcia procesu windykacyjnego. Okoliczność, że w umowach z (...) Sp. z o.o. czy dostawcami mediów powodowie figurowali jako właściciele nieruchomości nie świadczy o zmianie ich woli, lecz o treści stosownych druków, tym bardziej, że nie ma w tych drukach mowy np. o użytkowaniu wieczystym. Zresztą o woli przestrzegania powyższego porozumienia świadczy cała korespondencja powodów z pozwaną, a ich rozczarowanie i negatywny stosunek do pozwanej wynika nie z tego, że to powodowie chcieli zmienić treść tej relacji, lecz z faktu, że pozwana nie chciała (niezależnie od przyczyn) zrealizować słusznego zdaniem powodów zamiaru przeniesienia na nich prawa do nieruchomości. Kwestia zaś czy powodom faktycznie przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy nie ma w tym kontekście żadnego znaczenia. Treść analizowanego porozumienia wskazuje, że na gruncie przepisów k.c. należy je zakwalifikować jako umowę nienazwaną.

W efekcie nie ulega wątpliwości, że powodowie nie byli samoistnymi, lecz zależnymi posiadaczami części nieruchomości pozwanego - władali nieruchomością w ramach innego prawa niż prawo własności (czy użytkowanie wieczyste). Jednocześnie, posiadając zgodę właściciela na władanie nieruchomością (w zakresie udziału określonego w warunkach przetargu), czynienie nakładów w zakresie faktycznie dokonanych oraz władanie wykonaną nadbudową, należy uznać ich za posiadaczy będących w dobrej wierze. Dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a przekonanie to jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku. Nadto nakłady na rzecz pozwanego, czynione były przez powodów przy akceptacji właściciela, tj. pozwanej Gminy. Jak już to wcześniej podkreślano, wyraźnie wynika z dokumentacji związanej z wykonaną nadbudową, że nakłady powodów czynione były przez nich przy akceptacji właściciela, gdyż Gmina zgodziła się na przeprowadzenie takiej inwestycji i zaakceptowała powodów jako inwestorów.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że treść analizowanego porozumienia nie zawierała postanowień dotyczących rozliczenia nakładów po ewentualnym zwrocie nieruchomości, zresztą strony porozumienia takiego zwrotu nie przewidywały. Ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych także nie regulują tej kwestii. Tym samym powodowie jako posiadacze zależni w dobrej wierze, zgodnie z art. 226 § 1 zd. 1 i 2 w zw. z art. 230 k.c. mogą żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły one pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy. Ponadto, mogą oni również żądać zwrotu innych nakładów (tj. nakładów użytecznych i zbytkownych), o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Nakładami koniecznymi są zaś wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Nakładami użytecznymi są inne nakłady przeznaczone na ulepszenie rzeczy mające na celu nadanie jej właściwości podnoszącej jej funkcjonalność, albo odpowiadające upodobaniom posiadacza. Jeżeli nakłady służą celom luksusu, są to już nakłady zbytkowne. W sprawie nie ma jakichkolwiek przesłanek, aby twierdzić, że prace wykonane na nieruchomości pozwanej Gminy mieściły się w pojęciu nakładów koniecznych, ewidentnie są to nakłady użyteczne, zwiększające wartość nieruchomości. W tej sytuacji powodowie, w myśl art. 226 § 1 k.c., mogą domagać się zwrotu swoich nakładów w takich rozmiarach, w jakich na skutek ich dokonania wzrosła wartość rzeczy w chwili jej wydania. Niewątpliwie na skutek dokonania przez powodów nadbudowy nad wymiennikownią ciepła zwiększyła się wartość nieruchomości. Roszczenie o zwrot takich nakładów powstaje i staje się wymagalne w chwili wydania rzeczy, co nastąpiło w dniu 10 sierpnia 2011 r., a pozew został wniesiony przed upływem rocznego terminu z art. 229 § 1 k.c.

Spór przed Sądem I instancji, jak też przed Sądem Apelacyjnym dotyczył głównie kwestii wartości nakładów poczynionych przez powodów. Bez wątplenia dla ustalenia wartości nakładów poczynionych przez powodów niezbędne były wiadomości specjalne. Wyceny tych prac dokonała biegła sądowa E. K. powołana w toku niniejszego procesu. Wskazać trzeba, że wraz z zarzutami stawianymi przez stronę pozwaną, biegła dokonywała korekty wartości przedmiotowej. Rozbieżności te były jednak tak znaczne, że konieczna była weryfikacja tej opinii w postępowaniu apelacyjnym, zgodnie z zarzutami apelacji pozwanej. W związku z tym dopuszczono w tym postępowaniu dowód z opinii

biegłego A. T.. Biegły ten zaś oszacował wartość nakładów powodów (jako wzrost wartości nieruchomości) na kwotę znacznie niższą, tj. na kwotę 481.900 zł w odróżnieniu od kwoty wskazanej przez biegłą E. K. – 669.500 zł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłego A. T. jest w pełni przekonująca i chybione są zarzuty strony powodowej skierowane przeciwko tej opinii. Po pierwsze należy uznać, że w odróżnieniu od biegłej E. K., a także ekspertów, których ekspertyzy były składane jako prywatne w toku niniejszego postępowania, biegły A. T. uwzględnił rzeczywisty zakres nakładów powodów, tzn. uwzględnił to, że powodowie dokonywali nadbudowy na istniejącym już budynku (de facto piwnicy) i w związku z tym nie musieli oni ponosić kosztów związanych z różnego rodzaju przyłączami, robotami ziemnymi, budową fundamentów budynku. W związku z tym ich udział we wzroście wartości nieruchomości spowodowanej nadbudową był ograniczony do samej konstrukcji nadbudowy i wyposażenia lokalu, który powodowie zbudowali. Nie ulega zaś wątpliwości, że składnikiem wartości lokalu jest także nakład poczyniony na prace ziemne, na budowę fundamentów, czyli wszystkie te, prace których powodowie uniknęli. W związku z tym, opinia biegłego, jako jedyna w sprawie, tę okoliczność uwzględniła poprzez pomniejszenie wartości lokalu o stosowny procent wyliczony w opinii.

W konsekwencji biegły stwierdził, że wartość rynkowa całej przedmiotowej nieruchomości wynosi 644.500 zł. Określenie zaś wartości rynkowej nakładów poniesionych na budowę lokalu nr (...) (nadbudowy) wymagało odjęcie od wartości tego lokalu, określonego na kwotę 579,700 zł, wartości udziału w gruncie przypadającego na ten lokal (32.700 zł), a następnie przemnożenie tego wyniku przez udział powodów w wartości rynkowej lokalu bez uwzględnienia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, określonej przez biegłego na 88,1 %. Tym samym wartość rynkowa nakładów poniesionych przez powodów na wykonanie nadbudowy wynosi 481.900 zł.

Należy uznać za prawidłową metodologię wyceny przyjętą przez biegłego, uwzględniającą charakterystykę tego budynku, czyli uwzględniającą fakt, że mimo istnienia dwóch odrębnych lokali, konstrukcja stanowi jeden budynek i de facto jeden lokal wybudowany na piwnicy, gdzie umieszczony jest wymiennik ciepła. W związku z tym nie można porównywać wartości lokalu powodów z innymi lokalami w budynkach wielolokalowych. Tę charakterystykę i istotną cechę biegły uwzględnił w swojej opinii, co doprowadziło go do wyżej wskazanego wyniku. Wobec powyższego, wartość ustalona przez biegłego jest wartością adekwatną w okolicznościach sprawy i nie budzi wątpliwości. Nadto biegły w trakcie rozprawy w dniu 27 października 2015 roku sposób przekonujący obronił swoją opinię przed zarzutami ze strony powodowej. Pozwana opinii tej nie kwestionowała.

W efekcie, wnioski strony powodowej o sporządzenie dodatkowej opinii przez innego biegłego sądowego należało uznać za niezasadne, gdyż przesłanką powielania w postępowaniu dowodu z opinii biegłego jest zaistnienie obiektywnej potrzeby, nie zaś samo subiektywne niezadowolenie strony z ustaleń poprzedniej opinii, jak też jej oczekiwanie, że inna opinia byłaby dla nich bardziej korzystna. Potrzeba taka musi wynikać z samego charakteru opinii biegłego, która by w ocenie sądu okazała się wadliwa i nieprzydatna z powodu niejasności, nierzetelności, niespójności wewnętrznej, pobieżności. Powodowie występowania zaś takich czynników nie wykazali. Ich twierdzenia, że wartość nieruchomości jest znacznie wyższa nie uwzględniają opisanych wyżej specyficznych uwarunkowań nieruchomości stanowiącej przedmiot sprawy, a prawidłowość dokonanej przez biegłego wyceny wspiera dodatkowo fakt, że dotychczasowe postępowania przetargowe, których celem było zbycie przedmiotowej nieruchomości nie przyniosły oczekiwanych rezultatów, mimo iż cena wywoławcza ostatnich przetargów była niższa od wartości określonej przez biegłego A. T., a która to właśnie jest przez powodów kwestionowana. Wyjaśnienia biegłego A. T. są na tyle wiarygodne, że wyjaśniły w sposób wystarczający zarzuty zgłaszane przez stronę powodową. Z tych też przyczyn nie było również podstaw do tego, aby opinię biegłego poddawać weryfikacji przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Podsumowując dotychczasowe rozważania wskazać należy, że ustalona przez Sąd I instancji wartość nakładów dokonanych przez powodów została istotnie obniżona z kwoty 669.500 zł do kwoty 481.900 zł, co nastąpiło na skutek zarzutów pozwanej.

Przechodząc do zarzutów zawartych w apelacji strony powodowej, dotyczących błędnego uwzględnienia przez Sąd I instancji zarzutu potrącenia wstępnie należy wskazać, że zarzuty te okazały się zasadne, jednakże u podstaw tego twierdzenia leżą odmienne argumenty niż powoływane przez stronę apelującą.

Na wstępie tych rozważań należy podkreślić, że powodowie, jako posiadacze zależni w dobrej wierze na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c. nie są zobowiązani do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy. Poza tym, jako posiadacze zależni w dobrej wierze zachowywali prawo do pobranych pożytków cywilnych.

Sytuacja posiadacza zależnego w dobrej wierze zmienia się zasadniczo wraz z chwilą, w której dowiedział się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Od tej bowiem chwili musi on liczyć się z obowiązkiem jej zwrotu, czego wyrazem jest nałożenie na posiadacza rozlicznych obowiązków. Po pierwsze więc, posiadacz zależy zachwiany w dobrej wierze zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Ma on także obowiązek zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć równowartość tych pożytków, które zużył (art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że chwilą, od której pozwana gmina teoretycznie mogła domagać się od powodów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i zwrotu pożytków jest chwila doręczenia pozwu o wydanie nieruchomości. Pozew ten w sprawie I C 41/11 Sądu Rejonowego w Mrągowie, w której (...) występowała w charakterze powoda, został doręczony w dniu 23 maja 2011 roku kuratorowi ustanowionemu nieznanym z miejsca pobytu A. i L. O.. Natomiast w dniu 10 sierpnia 2011 roku nieruchomość została wydana pozwanym. Nie ma przy tym żadnego znaczenia, że wydania nieruchomości nie dokonali powodowie, a najemca (...) Sp. z o.o. Oznacza to, że skutek, o którym mowa w art. 224 k.c., powodujący możliwość domagania się przez właściciela od posiadacza zwrotu pożytków i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie można byłoby liczyć najwcześniej od dnia 23 maja 2011 roku do daty wydania nieruchomości, czyli do dnia 10 sierpnia 2011 roku, zatem za okres niespełna trzech miesięcy.

Zważyć jednak trzeba, że w sprawie o wydanie nieruchomości w sprawie I C 41/11 po doręczeniu ustanowionemu kuratorowi pozwu zapadł wyrok zaoczny, od którego A. i L. O. wnieśli sprzeciw, zaś w międzyczasie nastąpiło wydanie nieruchomości, wskutek czego (...) cofnęła pozew wobec małżonków O. ze zrzeczeniem się roszczenia. Przy cofnięciu pozwu i umorzeniu postępowania w sprawie nie zachodzą żadne skutki procesowe i materialnoprawne wynikłe z doręczenia pozwu. W niniejszej sprawie oznacza to zatem, że nie nastąpił skutek, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., wobec czego nie było nawet podstaw do uwzględnienia żądania zwrotu pożytków i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za wskazany powyżej okres (tj. od 23 maja 2011 roku do dnia 10 sierpnia 2011 roku), a tym samym, wobec nieistnienia wierzytelności pozwanej, nie było możliwości skutecznego potrącenia (art. 498 § 1 k.c.).

Niezależnie jednak od powyższego podkreślenia wymaga, że powodowie po 23 maja 2011 roku nie uzyskiwali już czynszu najmu od (...) sp. z o.o. Wobec tego ostatecznie odpada kwestia zwrotu pożytków. Nie można było również uwzględnić zarzutu potrącenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdyż nie została wykazana przez stronę pozwaną wysokość czynszu, która to stanowiłaby podstawę do obliczenia wysokości wierzytelności zgłoszonej do potrącenia.

Zasady szczegółowo określające sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości omówił Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z 11 grudnia 2013 r. (I ACa 535/13). Przytoczył on też jednolite w tym względzie orzecznictwo Sądu Najwyższego. Wskazał przede wszystkim, że adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiszczyć właścicielowi nieruchomości co do zasady taką kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku.

Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Możliwe jest jednak

wykazywanie tych stawek innymi dowodami. Z powyższego wynika, że pozwana Gmina, domagając się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, winna była udowodnić wysokość tej wierzytelności, np. zgłosić wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, czego jednak nie uczyniła. Biorąc pod uwagę obowiązek art. 6 k.c. oraz, że po stronie powodowej występuje podmiot publiczny, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika oraz korzystający stale z profesjonalnej obsługi prawnej, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do przeprowadzenia tego dowodu z urzędu. Trafne w tym zakresie okazały się zarzuty powodów, iż Sąd I instancji ustalił wysokość tej wierzytelności bez jej wykazania, na podstawie samych twierdzeń pozwanej. Nie można przyjąć, w sytuacji, w której powodowie kwestionują twierdzenia pozwanej, że wystarczające dla udowodnienia tej wierzytelności, jest przedstawienie stawek urzędowych czynszu wynikających z zarządzenia Burmistrza Miasta M., gdyż nie mają one charakteru obiektywnych dowodów i z tej przyczyny należało je uznać jedynie za twierdzenia strony o wysokości należnego czynszu.

Przyjmując zatem nawet skutki doręczenia pozwu na dzień 23 maja 2011 r., w kontekście art. 224 § 2 kc w zw. z art. 230 k.c. należy stwierdzić, że nie było podstaw do uwzględniania zarzutu potrącenia w ogóle. Zbędne było zatem analizowanie pozostałych zarzutów apelacji obu stron tego dotyczących. W konsekwencji należało zmienić zaskarżony wyrok i zasądzić na rzecz powodów kwotę 481.900 zł tytułem zwrotu wartości poczynionych przez nich nakładów, co w efekcie dało nieznaczne podwyższenie zasądzonej przez Sąd I instancji kwoty, o czym orzeczono w pkt I a. Konsekwencją powyższej zmiany jest dokonanie korekty w postanowieniach dotyczących kosztów jakie poniosły strony przed Sądem I instancji. W związku z tym, że powodowie wygrali proces nie w 59% a w 60%, kwotę określoną w pkt III wyroku należało podnieść z 8.640,12 zł do kwoty 9.034 zł 9Art. 100 k.p.c.), przy przyjęciu kosztów wskazanych przez Sad Okręgowy, w tym uzasadnionych ze względu charakter sprawy i nakład pracy wynagrodzeń pełnomocników w wysokości po 15 000 zł. Natomiast w pkt IV orzeczenia należało zmienić w powyższej proporcji podlegające ściągnięciu kwoty brakujących kosztów sądowych w ten sposób, że kwotę podlegającą ściągnięciu od powodów ustalić należy na 13.515,30 zł, natomiast od pozwanych – 20.266,94 zł (art. 113 u.o.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c.).

Powyższe rozważania bezpośrednio związane są z związane z powództwem Gminy M. M., które również było przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie. Roszczenie w kwocie 36.236.93 zł, jakiego domagała (...) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości będącej jej własnością i zwrotu uzyskanych przez L. i A. O. korzyści z tytułu czynszu pobieranego przez pozwanych od (...) Sp. z o.o. z tych samych przyczyn, o których była mowa powyżej nie jest zasadne. Wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego, w zgromadzonym materiale dowodowym brak jest oświadczenia powodów o uznaniu tego powództwa. W konsekwencji zatem decyzja Sądu I instancji o oddaleniu powództwa (...), mimo innej podstawy, jest prawidłowa. Skutkiem takiego rozstrzygnięcia winno być zaś, zgodnie z zarzutem apelacji powodów, zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu na podstawie art. 98 k.p.c. Należało zatem zmienić pkt VII wyroku Sądu I instancji i zasądzić od powódki (...) na rzecz pozwanych kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, o czym orzeczono w pkt I d orzeczenia.

Podstawę orzeczenia w powyższym zakresie stanowi art. 386 § 1 k.p.c.

Biorąc pod uwagę końcowe rozstrzygnięcie, apelację powodów w pozostałej części, a apelację pozwanej Gminy w całości, na podstawie art. 385 k.p.c. należało oddalić.

Mając na uwadze wynik postępowania apelacyjnego, tj. fakt, że powodowie wygrali postępowanie apelacyjne w 72%, zaś pozwana w 28%, na podstawie art. 100 k.p.c., 108 k.p.c. w pkt III orzeczenia zasądzono od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.555,17 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję, przy założeniu, że powodowie ponieśli z tego tytułu 17.00 zł, a pozwana 40.224,40 zł (obu stronom z uwagi na charakter sprawy – de facto dwa odrębne roszczenia - obliczono wynagrodzenia pełnomocników w wysokości podwójnej stawki minimalnej). W pkt IV, na podstawie art. 113 u.k.s.c., przy zachowaniu powyższej proporcji, nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie od powodów kwotę 797,44 zł, zaś od pozwanej kwotę 2050,5 6 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym(brakującej opłaty od apelacji powodów).

(...)