

Sygn. akt I ACa 478/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz (spr.) SA Mieczysław Brzdąk
Protokolant :	Justyna Wnuk

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni (...) w S.

przeciwko Spółce (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 23 lutego 2012 r., sygn. akt II C 123/10,

- 1) z apelacji powódki zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. i 2. w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki 804 616 (osiemset cztery tysiące sześćset szesnaście) złotych;
- 2) oddala apelację pozwanej;
- 3) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 6839 (sześć tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 478/12

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej 990000,-zł tytułem zwrotu wartości dokonanych przez jej poprzednika prawnego na należącą do pozwanej nieruchomości nakładów w postaci pawilonu handlowego oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania. Zarzuciła, że powódka nie udowodniła poniesienia nakładów, ich wysokości oraz daty ich poniesienia, że powódka była posiadaczem zależnym w złej wierze i nie przysługuje jej roszczenie o zwrot nakładów innych niż konieczne ani uprawnienie do zatrzymania korzyści i że roszczenie jest przedawnione; podniosła też zarzut potrącenia roszczeń powódki z jej wierzytelnością wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pawilonu w kwocie 1935506,-zł.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w częściowym uwzględnieniu powództwa zasądził od pozwanej na rzecz powódki 775841,99 zł, w pozostałej zaś części powództwo oddalił i orzekł o kosztach. Przytoczył Sąd następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Zabudowa piętrowym pawilonem handlowym, położona w S. przy ulicy (...) nieruchomości stanowi działkę gruntową nr (...) o powierzchni 1566 m², dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), w której jako właściciel figuruje Skarb Państwa. W dniu 15 marca 1962 r. KWK (...) wyraziła zgodę na przekazanie w trybie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 października 1958 r. w sprawie zasad i trybu przekazywania w ramach administracji państwowej przedsiębiorstw, instytucji oraz zakładów, nieruchomości i innych obiektów majątkowych (Dz.U. nr 67, poz. 332) (...) Spółdzielni (...) nieruchomości pod budowę pawilonu handlowego. Budowę pawilonu zakończyła poprzedniczka powódki, (...) Wojewódzka Spółdzielnia (...) w K..

Z dniem 1 stycznia 1983 r. (...) Wojewódzka Spółdzielnia (...) w K. uległa likwidacji, a w wyniku likwidacji powstała, między innymi, powodowa Spółdzielnia.

W dniu 27 września 1986 r. Urząd Miejski w S. ustalił od 1 stycznia 1986 r. opłatę za 1 m² gruntu oddanego w zarząd-użytkowanie poprzedniczki prawnej pozwanej, KWK (...) w S..

Decyzją z dnia 22 stycznia 1993 r. Urząd Rejonowy w B. zatwierdził projekt podziału stanowiącej własność Skarbu Państwa- KWK (...) z działki nr (...) na działki (...).

W dniu 19 lipca 1994 r. powódka wystąpiła do Urzędu Rejonowego w B. o przekazanie jej obejmującej działkę nr (...) nieruchomości o powierzchni 1566 m² w wieczyste użytkowanie podając, że użytkuje ją od roku 1978.

Decyzją z dnia 24 listopada 1997 r. Wojewoda (...) na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej oraz art. 1 dekretu o wpisaniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej stwierdził, że nieruchomość rolna o numerze działki (...) przejęta została na rzecz Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z dnia 28 stycznia 2003 r. oddalił powództwo (...) w S. o zobowiązanie Skarbu Państwa do złożenia oświadczenia o oddaniu jej w użytkowanie wieczyste nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w S. Kw nr (...) oraz do nieodpłatnego przeniesienia na jej rzecz własności wzniesionego na niej pawilonu. Ostatecznie ta, już po wniesieniu apelacji, cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia.

Decyzją z dnia 13 czerwca 2003 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe KWK (...) w S. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, obejmującego działkę nr (...) o powierzchni 1566 m² oraz prawa własności pawilonu handlowego o powierzchni użytkowej 1625,43 m² znajdującego się na opisanym gruncie, a będącego w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie Kopalni. Po kolejnych odwołaniach powódki decyzja stała się ostateczna, a Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 6 lutego 2008 r. oddalił skargę kasacyjną powódki na decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 17 sierpnia 2005 r.

Sąd Rejonowy w S. prawomocnym postanowieniem z dnia 7 czerwca 2004 r. oddalił wniosek powódki o zasiedzenie tej nieruchomości.

W dniu 30 maja 2005 r. między pozwaną a (...) Spółką jawną w S. została zawarta umowa odpłatnego użyczenia części pomieszczeń w posadowionym na działce nr (...) pawilonie handlowym, o łącznej powierzchni 767 m².

Od 3 października 2007 r. do 16 kwietnia 2008 r. przed organami nadzoru budowlanego toczyło się postępowanie dotyczące zakazu użytkowania pawilonu i nakazu jego naprawy, najpierw przez powódkę, później zaś przez pozwaną. W dniu 14 grudnia 2007 r. powódka zawarła ze spółką (...) umowę o wykonanie robót budowlanych w zakresie wymiany konstrukcji stalowej dachu pawilonu, pozwana natomiast sprzeciwiała się prowadzeniu przez powódkę prac budowlanych.

Pismem z dnia 11 lipca 2008 r. pozwana wezwał powódkę do wydania w terminie 3 dni nieruchomości, ta jednak odpowiedziała, że wydanie nieruchomości może nastąpić w razie niekorzystnego dla niej rozstrzygnięcia w sprawie Sądu Okręgowego w Katowicach I C 196/08, w której domagała się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na nią odpłatnie użytkowanie wieczyste działki nr (...) oraz nieodpłatnie pawilonu handlowego. Wyrokiem z dnia 30 października 2008 r. Sąd Okręgowy w Katowicach powództwo w tej sprawie prawomocnie oddalił.

W piśmie z dnia 7 stycznia 2009 r. pozwany wyznaczył powódce ostateczny termin przejęcia zajmowanych przez nią pomieszczeń na dzień 14 stycznia 2009 r.

Na zlecenie powódki rzeczoznawca majątkowy W. B. wydał opinię, w której wskazał, że ta od września 2009 (oczywista omyłka pisarska, winno być – 2003) r. do marca 2009 r. zapłaciła 78699,-zł podatku od nieruchomości za I kondygnację pawilonu i że pozyskała ona od maja 2000 r. do marca 2009 r. korzyści cywilne w wysokości 729533,-zł.

Biegły P. N. dokonał wyceny nakładów poniesionych na budowę na działce nr (...) pawilonu handlowego o łącznej powierzchni 1625,43 m² na 1495500,-zł, wysokość wynagrodzenia za korzystanie z prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem do korzystania z posadowionego na gruncie budynku określił na 169270,17 zł, wysokość wynagrodzenia za korzystanie tylko z prawa użytkowania wieczystego gruntu zaś – na 19720,-zł rocznie.

Art. 229 k.c. wprowadza liczony od dnia zwrotu rzeczy roczny termin przedawnienia do dochodzenia roszczeń posiadacza o zwrot nakładów na rzecz. Przepis ten nie określa bliżej pojęcia zwrotu rzeczy, wskutek czego należy przyjąć, że chodzi tu o zwrot w tym znaczeniu, że rzecz znalazła się ponownie w posiadaniu właściciela, bez względu na to, w jaki sposób to nastąpiło.

Zgodnie z art. 47 k.c. częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie da się od niej odłączyć bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo przedmiotu odłączonego.

W sprawie bezsporne jest, że do zwrotu I piętra (winno być – kondygnacji) pawilonu doszło już w 2003 r. Nie oznacza to jednak, że termin przedawnienia roszczenia powoda należy liczyć od tej daty. Powódka posiadała nieruchomość do 30 marca 2009 r.: sama pozwana zresztą dopiero 7 stycznia 2009 r. wyznaczyła powódce termin wydania jej nieruchomości na 14 stycznia 2009 r. W wezwaniu tym mowa jest wprawdzie o zwrocie części budynku, jednakże ta część pawilonu nie stanowiła odrębnej od gruntu nieruchomości. Przepis nie wiąże początku biegu terminu przedawnienia ze zwrotem części nieruchomości, zwrot ostatniej części nastąpił zaś dopiero w 2009 r. Z tej przyczyny zarzut przedawnienia uznać należało za niezasadny.

Powódka była posiadaczką użytkowanej wieczystie przez pozwaną nieruchomości w złej wierze. Przysługujące takiemu posiadaczowi w stosunku do właściciela roszczenia określają przepisy art. 226§2 k.c. i art. 227 k.c.

W niniejszej sprawie podstawą roszczeń powódki jest art. 227§2 k.c. zgodnie z którym gdy połączenia z cudzą rzeczą dokonał samoistny posiadacz w złej wierze albo samoistny posiadacz w dobrej wierze po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, właściciel przyłączone przedmioty zatrzymać, zwracając posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. W sprawie bezsporne jest, że pozwana chciała zatrzymać wzniesiony przez powódkę pawilon, na co wskazuje to, że oddała jego część odpłatnie do używania, a zatem powinna wedle swego wyboru zwrócić samoistnemu posiadaczowi jego wartość

i koszt robocizny względnie sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. Ponieważ pozwana temu obowiązкови nie uczyniła zadość, powstało po stronie powódki skuteczne przeciwko niej roszczenie. Wartość nakładów wynika z opinii biegłego i wynosi 1495500,-zł.

Stosownie do art. 225 k.c. w związku z art. 224 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, obowiązany jest również zwrócić pożytki, których nie zużył, jak również wartość tych, które zużył. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego.

Roszczenia właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, stają się jednak wymagalne wcześniej, w oderwaniu od przesłanki zwrotu rzeczy i przedawniają się na zasadach ogólnych od dnia wymagalności; ta sama zasada odnosi się do roszczenia o zwrot pożytków. W tym kontekście przepis art. 229 k.c. nie sanuje roszczeń już przedawnionych w dacie zwrotu.

Potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Zgodnie art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Z tej przyczyny podniesiony przez powódkę zarzut przedawnienia przedstawionych do potrącenia roszczeń nie mógł odnieść skutku. Mimo tego podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia nie został uwzględniony w całości, gdyż nie wykazała ona ani istnienia, ani wysokości należności do potrącenia przedstawionej.

Biegły hipotetycznie określił wartość należnego pozwanemu wynagrodzenia, określając je na 1814709,-zł, jednak biegły, a w ślad za nim pozwana, przeoczył to, że od 2003 r. pozwana dysponuje częścią pawilonu, wynajmując ją i uzyskując z tego tytułu 634000,-zł. Przeoczyła też pozwana, że II kondygnacja budynku to część o charakterze składowo-magazynowym, o znacznie niższym standardzie niż parter, przy czym od 2007 r. kondygnacja ta była z mocy decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wyłączona z użytkowania.

O wysokości należnego wynagrodzenia decydują stawki. Nie można było jednak w sprawie oprzeć się na opinii biegłego, gdyż nie rozróżniała ona czynszu za I i II kondygnację.

Cała wierzytelność z tytułu nakładów wynosiła 1455500,-zł. Powódka pobrała z nieruchomości pożytki cywilne (czynsz dzierżawny za okres od grudnia 2003 r. do marca 2009 r.) w wysokości 729553,-zł. Tę właśnie kwotę należy potrącić z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości, w istocie bowiem stanowi ona równowartość tego wynagrodzenia. Wynika to stąd, że od 2003 r. to pozwana dysponowała parterem nieruchomości i że piętro budynku z uwagi na swoje położenie i stan nieruchomości było mniej dochodowe, a także stąd, że powódka sama wynajmowała piętro pawilonu na zasadach wolnorynkowych. Wyliczoną w ten sposób kwotę należało obniżyć o uiszczony przez powódkę w okresie od września 2003 r. do marca 2009 r. podatek od nieruchomości w kwocie 78669,-zł.

Z tych przyczyn należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki 775841,99 zł, a w pozostałym zakresie powództwo należało oddalić.

Jako podstawę przyszłego rozstrzygnięcia o kosztach przywołał Sąd normę art. 100 zdanie pierwsze k.p.c.

Wyrok zaskarżyły obie strony: pozwana w części uwzględniającej powództwo, powódka zaś – w części oddalającej jej powództwo o zapłatę dalszych 28775,-zł.

Pozwana zarzuciła naruszenie art. 226§2 k.c. w związku z art. 230 k.c. przez ich niezastosowanie, art. 230 k.c. w związku z art. 227 k.c. przez zastosowanie tego ostatniego przepisu wprost i art. 229§1 k.c. w związku z art. 118 k.c. przez uznanie, że roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu oraz wadliwość ustalenia, że druga kondygnacja pawilonu wyłączona była z używania, mimo że powódka z tej kondygnacji faktycznie korzystała. W oparciu o te zarzuty wniosła

o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu za obie instancje.

Powódka, która zarzuciła błąd w stanowiących podstawę rozstrzygnięcia ustaleniach faktycznych, wniosła o jego zmianę przez zasądzenie na jej rzecz od pozwanej dalszych 28775,-zł oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Każda ze stron wniosła o oddalenie apelacji strony przeciwnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Podniesiony przez nią zarzut wadliwości ustaleń sprowadza się do kwestionowania przyjęcia przez Sąd Okręgowy tego, że druga kondygnacja budynku wyłączona została od 2007 r. wskutek decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z użytkowania, mimo że powódka z tej części pawilonu korzystała. Wyprowadza z tego pozwana także wadliwość ustalenia, że z tego tytułu nie przysługuje jej roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, ta kwestia tymczasem nie przynależy już do sfery ustaleń faktycznych, a sfery prawa materialnego i rozważana być musi właśnie pod tym kątem. Nie kwestionuje pozwana pozostałych poczynionych w sprawie ustaleń, w szczególności tych opartych na wydanej w sprawie opinii biegłego, dotyczących wartości poczynionych przez poprzedniczkę prawną powódki nakładów. Czyni to analizowanie owych ustaleń zbędnym i pozwala je przyjąć za podstawę orzekania także przez Sąd Apelacyjny.

Wbrew wywodom pozwanej miał także Sąd Okręgowy wszelkie przesłanki dla ustalenia, że druga kondygnacja wzniesionego przez poprzedniczkę prawną powódki pawilonu nie nadawała się od 2007 r. do wykorzystywania z uwagi na jej stan techniczny; ustalenia tego nie może podważyć ta okoliczność, że niewątpliwie kondygnacja ta znajdowała się we władaniu powódki aż do marca 2009 r. Z samego faktu pozostawiania tej kondygnacji we władaniu powódki także po 2007 r. nie wynika jednak automatycznie obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy powódki, i to nie tylko dlatego, że – jak skądinąd trafnie wskazał Sąd Okręgowy – rzecz ta (część rzeczy) nie nadawała się do korzystania, ale także dlatego, że rzeczą pozwanej było wykazanie, wysokości tego wynagrodzenia, podobnie jak obowiązek taki spoczywał na niej w odniesieniu do okresu wcześniejszego.

Nie dopuścił się Sąd Okręgowy zarzucanej mu w apelacji obrazy prawa materialnego.

W szczególności nietrafny jest najdalej idący zarzut przedawnienia roszczenia. Istotnie, w orzecznictwie Sądu Najwyższego pojawiła się teza, że roszczenie posiadacza przeciwko właścicielowi rzeczy o zwrot poczynionych na jego rzecz nakładów powstaje i staje się wymagalne z chwilą ich dokonania, przedawnia się zatem z upływem przewidzianego w art. 118 k.c. dziesięcioletniego terminu, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Pogląd ten, odmienny od utrwalonego we wcześniejszym orzecznictwie, nie znalazł jednak szerszej akceptacji (patrz na przykład wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 maja 2010 r., wydany w sprawie I ACa 276/10, LEX 756554), nie przystaje bowiem do szczególnej sytuacji wynikłej z długotrwałego posiadania podmiotu czyniącego nakłady i z bierności właściciela tolerującego przez wiele lat taki stan rzeczy. Tak długo wszak, jak posiadacz bez przeszkód i bez prób windykacji ze strony właściciela włada cudzą rzeczą, nie ma on żadnego interesu, by domagać się zwrotu poczynionych na tę rzecz nakładów, z których korzysta. Podkreślić należy, że posiadacz w dobrej wierze, a więc zasadnie uważający, że jego posiadanie zgodne jest z prawem, w ogóle nie ma powodów, by to uczynić. Wymaganie, by pod rygorem przedawnienia roszczenia przed upływem dziesięciu lat od dokonania nakładów wytoczył powództwo, choć nie przemawia za tym na żadna ważna potrzeba gospodarcza, stanowi swoistą premię dla właściciela za jego bezczynność. Za rozsądne uznać w takiej sytuacji należy przyjęcie, że wymagalność (a więc i początek biegu terminu przedawnienia) roszczenia o zwrot nakładów lub o zapłatę ich równowartości nie może zacząć się wcześniej niż moment zgłoszenia przez właściciela żądania zwrotu rzeczy, przy czym – wskutek wynikającej z art. 229§1 k.c. modyfikacji – w każdym przypadku do przedawnienia dojdzie z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Za takim właśnie tradycyjnym rozumieniem przedawnienia roszczeń o zwrot poczynionych na cudzą rzecz nakładów przemawia

jeszcze jeden ważki argument. W przypadku posiadacza w złej wierze, którego nakłady nie mają charakteru nakładów koniecznych i polegają na połączeniu z cudzą rzeczą rzeczy swoich (jak właśnie miało to miejsce w sprawie niniejszej), przewidziane w art. 227§2 k.c. roszczenia w ogóle nie mogą powstać przed zatrzymaniem rzeczy przyłączonych przez właściciela, zatrzymanie takie tymczasem przed zwrotem rzeczy nie może nastąpić.

Bezasadnie także kwestionuje pozwana stanowisko Sądu Okręgowego, że przed wytoczeniem w sprawie niniejszej powództwa nie upłynął jeszcze liczony od dnia zwrotu rzeczy roczny termin przedawnienia, o którym mowa w art. 229§1 k.c. W całości podzielić należy stanowisko tego Sądu, że termin ten liczony być może dopiero od dnia zwrotu całej rzeczy, nie zaś od dnia zwrotu jej części, w tym konkretnym przypadku – zwrotu pierwszej kondygnacji pawilonu i dopuszczenia do współposiadania gruntu, na którym pawilon został wzniesiony. Pozwana zresztą przeciwko tej koncepcji nie przedstawiła w apelacji żadnej wymagającej odnoszenia się do niej argumentacji, poprzestając na powieleniu swego wyrażonego już w trakcie postępowania pierwszoinstancyjnego poglądu.

Za chybione uznać przyjdzie zarzuty obrazy stosowanych poprzez przepis art. 230 k.c. norm art. 226§2 k.c. i art. 227 k.c. Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot dokonanych na rzecz nakładów stosuje się odpowiednio do stosunków między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. W tym miejscu rozważenia wymagało, czy stron (ich poprzedników prawnych) nie łączył umowny stosunek obligacyjny, to bowiem nakazywałoby do roszczeń stron stosować w pierwszym rzędzie przepisy regulujące ten właśnie stosunek. Za taką koncepcją mogłoby przemawiać to, że poprzedniczka prawna pozwanej wyraziła zgodę, by na zarządzanym przez nią terenie poprzedniczka powódki wzniosła pawilon handlowy, co wskazywać by mogło na powstanie stosunku użyczenia, o którym mowa w art. 710 k.c. Nie można jednak abstrahować od czasów i warunków, w jakich do wyrażenia takiej zgody doszło – był to okres gospodarki nakazowo-rozdzielczej, kiedy to wszystkie istotniejsze decyzje gospodarcze podejmowane były w rzeczywistości przez organy administracyjne i czynniki polityczne, co podać każe w wątpliwość, czy wolą poprzedników stron było zawarcie umowy, choćby per facta concludentia. Znamienne jest przy tym, że żadna ze stron nie uważała się za związaną umownym węzłem obligacyjnym i nie wywodziła swoich roszczeń z jakiegokolwiek umowy. Wszystko to każe uznać, że władanie nieruchomością pozwanej przez poprzedniczkę powódki i przez samą powódkę odbywało się nie w ramach użyczenia, a w ramach znoszenia tego stanu rzeczy, czyli bezumownie. Na marginesie jedynie przyjdzie zwrócić uwagę, że i w przypadku użyczenia powódce służyłoby przewidziane w art. 713 k.c. swoiste roszczenie o zwrot nakładów, pozwanej natomiast w takim przypadku nie służyłoby roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jej rzeczy.

Nie ulega wątpliwości, że budowa przez poprzedniczkę powódki pawilonu handlowego nie stanowiło nakładu koniecznego i że posiadanie przez nią gruntu pozwanej odbywało się w złej wierze, co w świetle art. 226§2 k.c. nie tworzyło po stronie powódki roszczenia o zwrot poczynionych nakładów. Trafnie zatem Sąd Okręgowy nie poszukiwał w tej normie źródła roszczenia i jej nie zastosował. Okoliczność, że poczynione na należącą do pozwanej nieruchomość nakłady poniesione zostały przez posiadacza w złej wierze i nie miały charakteru nakładów koniecznych nie stała jednak na przeszkodzie zastosowaniu art. 227 k.c., zawarte w niej normy bowiem uprawnień posiadacza nie uzależniają ani od jego dobrej wiary, ani od charakteru nakładów. Zgodnie z §1 każdy posiadacz może przywrócić stan poprzedni i zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, choćby stały się jej częściami składowymi (pawilon, jako będący przedmiotem odrębnej od gruntu własności, częścią składową nieruchomości gruntowej nie został). Zła wiara posiadacza ma jedynie takie znaczenie, że w myśl §2 właściciel rzeczy może owo uprawnienie takiego posiadacza unicestwić przez zatrzymanie poczynionych nakładów, obowiązany jest jednak w takim przypadku zwrócić posiadaczowi bądź ich wartość i koszt robocizny, bądź sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. Zastosowanie przez Sąd Okręgowy jako podstawy rozstrzygnięcia art. 227§2 k.c. było zatem w pełni uzasadnione. Nie ma też żadnych przesłanek do badania, czy przyjęta przez Sąd Okręgowy jako równowartość nakładów kwota jest prawidłowa, skoro pozwana ustaleń w tym zakresie nie zakwestionowała. Odnieść się jedynie warto do uznanej przez Sąd Okręgowy za podlegającą potrąceniu z wierzytelnością powódki kwoty mającej stanowić wynagrodzenie za pozbawione podstawy prawnej korzystanie przez powódkę z nieruchomości wiecześnie użytkowanej przez pozwaną. Nie ulega wątpliwości, że kwota ta stanowi pobrane przez powódkę pożytki, które – jako posiadaczka w złej wierze –

winna była pozwanej zwrócić. Rzecz w tym jednak, że pozwana roszczeń z tytułu pobranych przez powódkę pożytków do potrącenia nie przedstawiła, wierzytelność z tego tytułu zatem dla rozstrzygnięcia formalnie nie miała znaczenia. Nie oznacza to jednak niemożności wykorzystania wiedzy o wysokości pobranego przez powódkę od jej najemców czynszu dla ustalenia wielkości możliwego do uzyskania czynszu rynkowego, stanowiącego wszak bazę dla określenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez ważnej ku temu podstawy prawnej. Skoro – jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy – pozwana nie wykazała wysokości należnego jej za korzystanie przez powódkę z drugiej kondygnacji pawilonu wynagrodzenia, a niewątpliwie jakieś wynagrodzenie z tego tytułu jej się należy, zabieg polegający na utożsamieniu pobranego przez nią czynszu z tym wynagrodzeniem jawi się dopuszczalny i akceptowalny.

Na uwzględnienie w pełni zasługuje apelacja powódki, acz podniesiony przez nią zarzut wadliwości ustaleń jest także chybiony. Zwrócić należy uwagę, że powódka kwestionuje nie tyle ustalenia faktyczne, ile wyprowadzony z tych ustaleń wniosek o wysokości należnej jej kwoty, czyli w istocie zarzuca obrazę prawa materialnego przez zasądzenie na jej rzecz kwoty niższej niż wynikało to z ustalonych faktów. Tak rozumiany zarzut jest nie do odparcia, na skutek bowiem ewidentnej pomyłki rachunkowej istotnie oddalił Sąd Okręgowy powództwo w zakresie większym niż było to uzasadnione okolicznościami sprawy. Prawidłowy, oparty na zaakceptowanych przez Sąd Apelacyjny ustaleniach faktycznych rachunek winien wyglądać następująco: po odjęciu od należnego pozwanej wynagrodzenia za korzystanie przez powódkę z jej rzeczy (729553,-zł) sumy zapłaconego przez powódkę, a obciążającego pozwaną podatku (78669,-zł) otrzymuje się wymiar podlegającej potrąceniu z wierzytelnością powódki wierzytelności pozwanej (650884,-zł), natomiast po odjęciu tej ostatniej kwoty od wierzytelności powódki z tytułu poniesionych nakładów (1495500,-zł) otrzymuje się ostatecznie 804616,-zł. Taką też kwotę, nie zaś – jak orzeczono w zaskarżonym wyroku – 775841,99 zł należało od pozwanej na rzecz powódki na podstawie art. 230 k.c. w związku z art. 227§2 k.c., przy jednoczesnym zastosowaniu art. 498§1 i §2 k.c., zasądzić.

Z powyższych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego stanowi norma art. 98 k.p.c.