

Sygn. akt I ACa 1263/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek <b><u>SSA Hanna Nowicka de Poraj</u></b>
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. G. (1)

przeciwko Funduszowi (...) Sp.z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 18 maja 2012 r. sygn. akt I C 1713/04

**1. zmienia zaskarżony wyrok przez nadanie mu następującej treści:**

**„I. zasądza od strony pozwanej Funduszu (...) Spółki z o.o. w W. na rzecz powódki K. G. (1) kwotę 46.576 zł (czterdzieści sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt sześć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2005 roku do dnia zapłaty,**

**II. oddala powództwo w pozostałej części,**

**III. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 13.047 zł (trzynaście tysięcy czterdzieści siedem złotych), tytułem kosztów procesu,**

**IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od powódki K. G. (1) z zasądzonych na jej rzecz roszczenia kwotę 13.185,84 zł (trzynaście tysięcy sto osiemdziesiąt pięć złotych 64/100), a od strony pozwanej Funduszu (...) Spółka z o.o. w W. kwotę 451,39 zł (czteryście pięćdziesiąt jeden złotych 39/100) tytułem części wydatków tymczasowo pokrytych ze środków Skarbu Państwa.”;**

**2. oddala apelację strony pozwanej w pozostałej części a apelację powódki w całości;**

**3. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 16.458 zł (szesnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

I ACa 1263/12

## UZASADNIENIE

**Powódka K. G. (1)**, domagała się ostatecznie zasądzenia od pozwanego Funduszu (...) spółka z o.o. w W. kwoty 1 489 240 zł, z ustawowymi odsetkami, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z będącej własnością powódki nieruchomości położonej w Z., składającej się z działek ewidencyjnych o nr:(...) i (...) obręb (...), o łącznej powierzchni 1,3001 ha, objętej KW nr (...), zabudowanej trzykondygnacyjnym budynkiem o nazwie (...), położonym przy ul. (...) na (...), za okres od dnia 27 lipca 1997 r do dnia 9 lipca 2004 r oraz kwoty 75.000,00zł tytułem zwrotu pobranych pożytków. Powódka domagała się ponadto zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kwoty 28.815,00zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że własność przedmiotowej nieruchomości nabyła w dniu 23 czerwca 2004 r od E. K.. Nieruchomość została nabyta przed II wojną światową przez gen. K. S., który wybudował na niej budynek o nazwie (...). Po wojnie K. S. zmuszony był z przyczyn politycznych pozostać poza granicami kraju. Nieruchomość została na przełomie lat 40 i 50 przekazana w użytkowanie Funduszowi (...) przy (...), która w dniu 25 lipca 1997 r przekształciła się w spółkę z o.o. (pozwany). W ocenie powódki zarówno pozwany jak i jego poprzednik prawny byli posiadaczami w złej wierze, władając nieruchomością od początku contra tabulas. W księdze wieczystej figurowali bowiem zmarli nieżyjący już K. S. i jego żona. Nieruchomość pozostawała w posiadaniu pozwanego do dnia 9 lipca 2004 r, kiedy to została wydana w wykonaniu prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem Wydział I Cywilny z dnia 26 stycznia 2004 r. powódce – jako następczy prawnemu braci S. w zakresie ich wszelkich praw do nieruchomości, w tym także do obligacji realnych z nią związanych. Niezależnie od tego, dochodząc roszczeń za wynagrodzenie nieruchomości za okres zanim stała się właścicielem nieruchomości, powódka powoływała się na przelew wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu dokonany na jej rzecz przez poprzednich właścicieli nieruchomości.

**Pozwany Fundusz (...) sp z o.o. w W.** wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany przyznał, że w okresie od dnia 3 listopada 1948 r. do dnia 9 lipca 2004 r. był w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, lecz jego posiadanie miało charakter posiadania w dobrej wierze. W dniu 3 listopada 1948 r. budynek (...) został przekazany pozwanemu przez Zarząd Główny (...) w użytkowanie, a następnie w dniu 31 października 1950 r. Rejonowy Urząd Likwidacyjny przekazał tę nieruchomość pozwanemu w zarząd i użytkowanie na podstawie art. 12 dekretu z dnia 8 marca 1946 r o majątkach opuszczonych i poniemieckich. W ocenie pozwanego dopiero wytoczenie w czerwcu 2002 r. powództwa windykacyjnego przez rodzinę S. – właścicieli nieruchomości – może skutkować zmianą kwalifikacji posiadania pozwanego i w konsekwencji powstaniem po stronie właścicieli nieruchomości roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne. Powódka nie wykazała, aby skutecznie nabyła roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z (...) za okres sprzed nabycia własności tej nieruchomości. Powódka posiada własne prawo podmiotowe w tym przedmiocie za okres od 24 czerwca 2004 r (kiedy nieruchomość nabyła) do 2 lipca 2004 r (kiedy pozwany wydał nieruchomość do jej rąk). W odniesieniu do poprzedniego okresu powódka nie ma czynnej legitymacji procesowej legitymacja taka przysługuje jedynie osobie, której w danym okresie przysługiwało prawo własności rzeczy. Pozwany zakwestionował ważność i skuteczność umowy przelewu wierzytelności z dnia 26 grudnia 2004 r, mocą której bracia S. (synowie i spadkobiercy generała) przenieśli na powódkę swoje roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. W dalszym toku postępowania pozwany kwestionował również ważność i umowy z dnia 23 czerwca 2004 r, na mocy której powódka nabyła własność przedmiotowej nieruchomości od E. K., zarzucając brak causy do takiego rozporządzenia. Pozwany

zarzucił ponadto, że roszczenie powódki jest rażąco wygórowane. Wskazana przez powódkę kwota 17.000 zł jako miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości jest w realiach Z. wartością nierealną.

Niezależnie od powyższych zarzutów pozwany zgłosił zarzut potrącenia wierzytelności powódki z wierzytelnością pozwanego w kwocie 627.000 zł z tytułu nakładów poniesionych na budynek (...).

W dalszym toku postępowania strony wносиły kolejne pisma procesowe, gdzie przedstawiały odmienne poglądy co do dobrej bądź złej wiary posiadaczy nieruchomości, to jest pozwanego i jego poprzednika prawnego, jak też (...) spółki z o.o. w W., której pozwany wydzierżawił nieruchomość (...) umową z dnia 11 grudnia 2001 r. Spierały się też strony co do charakteru nakładów na nieruchomość poniesionych przez dzierżawcę, jak też co do tego, które z podmiotów są czynnie i biernie legitymowane w sprawach roszczeń uzupełniających za poszczególne okresy.

Postanowieniem z dnia 16.11.2005r. Sąd Okręgowy oddalił wnioski strony pozwanej o zawieszenie postępowania. Na uzasadnienie żądania zawieszenia postępowania pozwany podnosił fakt złożenia wniosku o zmianę postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku po K. S. do sygn. III Ns 717/05 Sądu Rejonowego w Warszawie. Ostatecznie Sąd Okręgowy, postanowieniem z dnia 2 grudnia 2010 r. podjął zawieszony wcześniej postępowanie, uznając wniosek za bezzasadny w świetle art. 1028 kc.

**Sąd Okręgowy w Nowym Sączu wyrokiem z dnia 18 maja 2012 r (sygn. akt I C 1713/04):** 1/ zasądził na rzecz powódki od pozwanego kwotę 251554, 28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2005 r (punkt I), w pozostałej części powództwo oddalił (punkt II), zasądził na rzecz powódki od pozwanego kwotę 12 703, 09 zł, tytułem kosztów procesu (punkt III), nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od powódki z zasądzonych roszczenia kwotę 8 506 zł, a od pozwanego kwotę 1 742, 04 zł, tytułem części wydatków tymczasowo pokrytych ze środków Skarbu Państwa (punkt IV).

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, między innymi, że nieruchomość położona w Z., obecnie składająca się z działek ewidencyjnych o nr: (...), obręb (...), o łącznej powierzchni 1,3001 ha, objęta KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zakopanem stanowi własność powódki K. G. (1). Na działce ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,9910 ha znajduje się trzykondygnacyjny drewniany budynek o nazwie (...), położony przy ul. (...) na (...), zbudowany w okresie międzywojennym około 1933r. w stylu witkiewiczowskim. Nieruchomość tę nabył w latach 30 – tych XX wieku gen. K. S., który po II wojnie światowej jako osoba represjonowana przez ówczesne władze polityczne zmuszony był zamieszkać wraz z rodziną w Kanadzie.

Nieruchomość została uznana za majątek opuszczony w rozumieniu dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. z 1946r. nr 13 poz.87). W dniu 3.11.1948 r. grunt wraz z budynkiem został przekazany przez Zarząd Główny (...) Funduszowi (...) w użytkowanie. W dniu objęcia budynku przez (...) obiekt mieszkalny składał się z 11 pokoi, 1 kuchni, 1 jadalni, 1 pralni, 2 piwnic, 2 holi, 2 toalet. Następnie, w dniu 31.10.1950 r. Rejonowy Urząd Likwidacyjny na zarządzenie Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego w K. z dnia 11.09.1950 r. przekazał przedmiotową nieruchomość Funduszowi (...) przy (...) nieruchomość zabudowaną budynkiem (...) wraz z urządzeniem w zarząd i użytkowanie w trybie art. 12 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich. W protokole zdawczo - odbiorczym odnotowano, że jej właścicielem jest gen. K. S., a majątek stanowi mienie opuszczone; zastrzeżono, iż do przekazywanego mienia mają zastosowanie przepisy art. 14 i 34 dekretu.

Pismem z dnia 4.02.1966 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Z. potwierdziło użytkowanie przez (...) przedmiotowej nieruchomości. Na tej podstawie nieruchomość znajdowała się w nieprzerwanym posiadaniu Funduszu (...) do dnia 9.07.2004 r. Aktem notarialnym z dnia 25.07.1997 r. została zawiązana spółka z o. o. z siedzibą w W. Fundusz (...). W § 1 umowy przewidziano, iż spółka przejmie przedsiębiorstwo jednostki organizacyjnej Fundusz (...) działającej na podstawie ustawy z dnia 21.04.1988 r. o Funduszu Wczasów Pracowniczych - jako aport wniesiony do spółki przez (...) Związków Zawodowych. Ustalono, że spółka z dniem przejęcia przedsiębiorstwa wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki (...), bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikają.

Sąd ustalił następnie, że postanowieniem z dnia 12.01.1999 r., sygn. akt I Ns 123/98, Sąd Rejonowy dla miasta st. Warszawy w Warszawie stwierdził nabycie spadku po gen. K. S. na rzecz jego synów: P. S., J. S. (1), A. S. (1), A. S. (2) i J. S. (2) – w częściach równych, po 1/5. Na tej podstawie wymienieni stali się m.in. właścicielami przedmiotowej nieruchomości.

Ustalił następnie Sąd Okręgowy, że w roku 1998 pozwany prowadził z P. S. rozmowy w sprawie ewentualnego zwrotu nieruchomości, bądź też jej zakupu. Zainteresowani nie doszli jednak do porozumienia. Pozwem z dnia 30.08.2000r P. S., działający również w imieniu swoich braci, wystąpił o eksmisję (...) sp. z o.o. z/s w W. z budynku (...), powołując się na prawo własności nieruchomości. Odpis pozwu został pozwanemu doręczony w dniu 29.09.2000r. Wnosząc o oddalenie powództwa eksmisyjnego, pozwany podnosił zarzut zasiedzenia nieruchomości. W toku postępowania zarządzeniem tymczasowym z dnia 16.04.2002r Sąd zakazał pozwanemu (...) sp. z o.o. z/s w W. oddawania w posiadanie osobom trzecim pomieszczeń budynku (...) oraz wykonywania w pomieszczeniach prac budowlanych i modernizacyjnych oraz wszelkich działań naruszających lub zmieniających układ znajdujących się w budynku pomieszczeń, ścian, elementów konstrukcyjnych i instalacji. Pismem z dnia 17.05.2002 r. P. S. zmienił żądanie pozwu domagając się wydania objętej sporem nieruchomości. Na wniosek pozwanego (...), postanowieniem z dnia 18.02.2003r, do sprawy w charakterze pozwanego została wezwana (...) sp. z o.o. w W., której kolejnym postanowieniem z tego samego dnia zakazano poddzierzawiania obiektu oraz dokonywania w nim prac remontowych.

W dniu 11 grudnia 2001r. pozwany zawarł z (...) Sp. z o.o. w W., w formie aktu notarialnego, umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, z przeznaczeniem na działalność turystyczną. Roczny czynsz dzierżawny strony ustaliły na 30.000 zł, płatny kwartalnie w wysokości 1/4 części, począwszy od dnia 1 stycznia 2002r. W umowie jako podstawę prawną władania nieruchomością przez wydzierżawiającego powołano prawo użytkowania potwierdzone decyzją Rejonowego (...) Likwidacyjnego w N. z dnia 31.10.1950r., nr Dz (...) oraz potwierdzenie użytkowania wydane przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Z. z dnia 4.02.1966 r. W 2002r. (...) za zgodą pozwanego przeprowadził generalny remont (...) dokonując wymiany poszycia dachu, wymiany instalacji. Strony umowy dokonały rozliczenia dokonanych przez (...) nakładów. W dniu 15 kwietnia 2002 r wydzierżawiający zgłosił rozpoczęcie robót remontowych w Starostwie Powiatowym w Z., określając zakres prac jako: wymiana gontów i izolacja dachu, modernizacja kotłowni, wymiana instalacji co, wod.-kan., wentylacji mechanicznej, instalacji elektrycznych, modernizacja łazienek, kuchni, nowe wyposażenie i wystrój zaplecza, naprawa tarasu i izolacji pionowych przy budynku, naprawa bramy i ogrodzenia. Wniosek zawierał braki, dlatego też, po bezskutecznym upływie terminu do ich uzupełnienia, Starosta Powiatowy w Z. wniósł sprzeciw do wykonania zgłoszonych prac. Sprawie nie nadano dalszego biegu. We wrześniu 2002r. przeciwko prowadzonemu remontowi interweniował też P. S., zwracając się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Z.. W związku z brakiem reakcji ze strony organu, kolejne pismo zostało wystosowane w lutym 2003r.

Kolejno ustalił Sąd Okręgowy, że w dniu 3 października 2002r. E. K. zawarła z J. G. (1) i Z. M. (1) w formie aktu notarialnego (Rep A nr (...)) umowę zlecenia powierniczego, w której zobowiązała się zakupić we własnym imieniu, ale na rzecz i w interesie zleceniodawców nieruchomość zabudowaną (...). Zgodnie z § 5 umowy zleceniobiorca był zobowiązany do przeniesienia własności nabytej nieruchomości na rzecz zleceniodawców lub osób, na które przeniosą oni swoje prawa wynikające z umowy powierniczej.

W wykonaniu opisanej wyżej umowy zlecenia E. K. zawarła w dniu 24 marca 2003r. /Rep A nr (...)/ w formie aktu notarialnego umowę kupna sprzedaży, nabywając od braci S. prawo własności przedmiotowej nieruchomości we własnym imieniu, ale na rzecz zleceniodawców, za cenę 250.000 USD. Zbywców reprezentował P. S., który przedłożył pełnomocnictwa do zbycia nieruchomości udzielone mu przez wszystkich czterech braci. A., J., A. i J. S. (3) udzielili bratu P. S. przez Konsulem Generalnym RP pełnomocnictw do sprzedaży przysługujących im części w przedmiotowej nieruchomości, za kwotę ustaloną przez sprzedającego i płatną w okresie ustalonym oraz do odbioru i pokwitowania należności.

Wpis własności na rzecz E. K. jako nabywcy na podstawie umowy zlecenia nastąpił w KW nr (...) w dniu 25.04.2003 r. Pełnomocnictwem z dnia 3 marca 2004 r. udzielonym w formie aktu notarialnego J. G. (2) ustanowił powódkę swym pełnomocnikiem i upoważnił ją do dokonania zmiany ww. umowy zlecenia oraz do nabycia nieruchomości lub udziału

we współwłasności nieruchomości. W dniu 8 kwietnia 2004 r. E. K. i powódka działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz J. G., zawarły w formie aktu notarialnego umowę przenoszącą na powódkę ogół praw i zobowiązań ze wskazanej wyżej umowy zlecenia. Z uwagi na przekroczenie przez powódkę zakresu pełnomocnictwa udzielonego jej przez J. G., mocodawca aktem notarialnym z dnia 25 maja 2004r potwierdził w całości oświadczenie złożone w jego imieniu przez powódkę. Aktem notarialnym z dnia 2 czerwca 2004 r. E. K. ustanowiła swoim pełnomocnikiem powódkę i upoważniła ją w szczególności do: dokonania w jej imieniu z aktualnym posiadaczem wszelkich rozliczeń związanych z bezumownym korzystaniem z nieruchomości, sprzedaży w jej imieniu przedmiotowej nieruchomości dowolnym osobom, w tym również samej sobie na warunkach i za cenę według uznania pełnomocnika. Aktem notarialnym z dnia 23 czerwca 2004 r. (Rep A nr (...)) powódka, działając w imieniu własnym oraz w imieniu E. K., przeniosła na swoją rzecz własność przedmiotowej nieruchomości nabytej na zlecenie. Wartość nieruchomości określono na kwotę 1.000.000 zł.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 26 stycznia 2004 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem nakazał Funduszowi (...) Sp. z o.o. w W. oraz Firmie (...) Sp. z o.o. w W. wydanie przedmiotowej nieruchomości P. S.. Nieruchomość została wydana powódce jako aktualnej właścicielce w dniu 9 lipca 2004 r.

W dniu 25.06.2004 r. rozwiązana została umowa dzierżawy zawarta przez pozwanego ze spółką (...). Porozumieniem z dnia 22.07.2004 r. pozwany zobowiązała się zwrócić dzierżawcy wartość nakładów na nieruchomości oszacowanych na 464.000,00zł. Ostatecznie pozwany wypłacił dzierżawcy tytułem zwrotu nakładów 566.098,00zł na podstawie faktury z dnia 6.09.2004r. Ponadto w dniu 20.09.2004r pozwany zawarł z (...) sp. z o.o. umowę przelewu wierzytelności, na mocy której (...) przeniósł na pozwanego wierzytelność jaka mu przysługiwała w stosunku do właściciela nieruchomości z tytułu nakładów na remont budynku(...)w Z..

W dniu 26.12.2004 r. w W. P. S. działający w imieniu własnym oraz braci J. S. (1), A. S. (2) i J. S. (2) jako cedenci zawarli z powódką, jako cesjonariuszką, umowę przelewu wierzytelności obejmującej roszczenia uzupełniające z tytułu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego. P. S. złożył ponadto oświadczenie, na którym jego podpis został poświadczony przez notariusza, iż aktem notarialnym z dnia 23.03.2003r. zbył E. K. nieruchomość obj. KW nr (...) w całości, tj. zarówno udziały należące do niego jak i do jego braci, E. K. działając imieniem współwłaścicieli przeniosła wszystkie udziały na powódkę a zamiarem umowy było nie tylko przeniesienie prawa własności, ale również wszelkich praw obligacyjnych z nią związanych, natomiast w umowie przelewu z dnia 26.12.2004r jedynie omyłkowo nie został wymieniony A. S. (1), choć umowa została zawarta także w jego imieniu.

W oparciu o opinię biegłego A. G. Sąd Okręgowy ustalił, że w czasie posiadania (...) przez stronę pozwaną i jej poprzednika prawnego na przedmiotowej nieruchomości wykonano szereg prac remontowo – modernizacyjnych. W latach 50 – tych budynek był drewniany, zamieszkiwany przez pracowników gospodarczych. W późniejszym okresie został przystosowany dla potrzeb pensjonatu. W okresie do 1970 r poprzednik prawny pozwanego wykonał taras przed salonem, podłączył budynek do kolektora sanitarnego, wybrukował teren przed budynkiem kostką betonową, wybudował śmietnik, wyłożył kostką granitową drogi dojścia do budynku, wykonał stołówkę w przyziemiu wraz z dobudówką pod tarasem, wymienił stolarkę okienną i drzwiową oraz parkiety.

Wartość rynkowa nakładów poniesionych na nieruchomość do 1970 r. wynosi 248.899,00zł. W latach 2002 – 2003 r. nakłady na przedmiotową nieruchomość poczyniła Firma (...). Wykonano: wymianę pokrycia dachu – podwójny gont, wymianę połowy krokwi w wieźbie dachowej, instalację wodociągową, instalację kanalizacji sanitarnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania z nową kotłownią olejową, podłączenie TV kablowej, instalacji odgromowej, zadaszenia z murkiem nad wejściem do kotłowni, dwóch nowych kominów oraz ogrodzenia z bramą wjazdową. Wartość rynkowa nakładów poniesionych na nieruchomość w okresie 2002 – 2003 wynosi 441.265,00zł.

Strona pozwana utrzymywała nieruchomość budynkową w stanie używalności, w związku z czym ponosiła koszty bieżącego utrzymania, remontów i modernizacji.

W oparciu o opinię biegłego K. G. (2) Sąd Okręgowy ustalił, że możliwy do osiągnięcia dochód z tytułu korzystania z nieruchomości zabudowanej (...), ustalony przy przyjęciu sposobu użytkowania nieruchomości jako spełniającej

funkcje pensjonatowe: za okres 1.12.1994r. - 23.02.2002r. i 23.06.2004r. – 9.07.2004r. wynosiłyby 436.534,00zł jako wartość nominalnego czynszu lub 782.671,00zł jako wartość czynszu realnego. Sąd ustalił ponadto wysokość wynagrodzenia a poszczególne lata również w podanej przez biegłą wersji: czynsz nominalny i realny.

**Oceniając dowody** przeprowadzone w sprawie Sąd Okręgowy, w dalszej części uzasadnienia przedstawił szczegółowo treść opinii biegłych A. G. (2), R. J. i K. G. (2) oraz zarzuty, jakie były kierowane względem tych opinii przez strony postępowania. Wysokość należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Okręgowy ostatecznie wyliczył w oparciu o opinię biegłej R.-G., uznając ją za miarodajną. Pozwany kwestionował tę opinię, zarzucając, iż biegła zawyżyła stawki czynszu, jednakże Sąd uznał ten zarzut za niepoparty przekonującymi argumentami. Biegła racjonalnie wyjaśniła, że brak jest wiarygodnych danych dotyczących rynku lokalnego we wskazanym okresie, który pozwoliłby na określenie czynszów wprost z umów dzierżawy. W ocenie Sądu miarodajnie dla wysokości możliwego do uzyskania czynszu biegła wyszła od zmieniającej się wartości nieruchomości oraz czynników rynkowych.

Kolejno Sąd Okręgowy omówił dowody z zeznań świadków, którym zasadniczo dał wiarę oraz dowody z dokumentów. Odniósł się m.in. do pełnomocnictwo z dnia 3 marca 2004 r., udzielonego w formie aktu notarialnego przez J. G. dla żony, powódki K. G. (1), wskazując iż dokument ten nie został opatrzony numerem wpisu do repertorium. Podważało to moc powyższego dokumentu, lecz z uwagi na następcze potwierdzenie czynności zdziałanych na podstawie tego dokumentu przez mocodawcę w akcie notarialnym z dnia 25.05.2004r. /Rep A nr(...)/ /k.146/ wątpliwości z tym dokumentem związane Sąd Okręgowy uznał za nieistotne dla rozpoznania sprawy.

**Oceniając ustalone wyżej fakty Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest częściowo uzasadnione.**

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważał przesłanki roszczenia powódki, która domagała się zasądzenia od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (...) w Z. za okres od 27.07.1997 r. do 9.07.2004 r. oraz zwrotu pobranych pożytków w okresie od 1.01.2002 r. do 25.06.2004 r. w związku z zawartą umową dzierżawy nieruchomości. Jako podstawę prawną tak formułowanych roszczeń Sąd Okręgowy uznał przepisy art. 224 i 225 k.c., które przyznają właścicielowi uprawnienie do uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy oraz zwrotu pożytków. Roszczenie powódki obejmuje w większej części okres, w którym nie legitymowała się ona tytułem własności do przedmiotowej nieruchomości. Dlatego też przedmiotem oceny Sadu był problem legitymacji czynnej powódki. Istotny dla tej oceny jest charakter prawny tzw. roszczeń uzupełniających właściciela przeciwko posiadaczowi rzeczy. Sąd opowiedział się za obligacyjnym, a nie rzeczowym, charakterem roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy i zwrot pożytków jak też obligacyjnym charakterem roszczeń posiadacza względem właściciela o zwrot nakładów na rzecz. W konsekwencji, roszczenia te, jakkolwiek związane są z powództwem windykacyjnym i prawem własności, zachowują autonomię względem żądania windykacyjnego i mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Właściciel może więc odrębnie tj. bez przeniesienia własności rzeczy rozporządzać swymi roszczeniami uzupełniającymi (w trybie przelewu wierzytelności), a nabywca roszczenia będzie czynnie legitymowany, by dochodzić nabytego prawa. Z kolei przeniesienie prawa własności nie pozbawia legitymacji czynnej dotychczasowego właściciela, o ile nie dokonano równocześnie przelewu roszczeń uzupełniających. Dalszą konsekwencją obligacyjnego charakteru roszczeń uzupełniających jest fakt, iż powstają one w okresie legitymowania się prawem własności przez określony podmiot i przysługują względem podmiotu, który w tymże okresie władał nieruchomością.

Biorąc pod uwagę powyższe założenie Sąd okręgowy uznał, że powódka w sposób oczywisty – jako właściciel nieruchomości – posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczeń uzupełniających za okres od dnia 23.06.2004 r (tj. od zawarcia z E. K. umowy przeniesienia własności nieruchomości) do dnia 9 lipca 2004 r, kiedy to nieruchomość została wydana do rąk powódki. Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanego, który kwestionował ważność w/ w umowy z dnia 2.06.2004 r, zarzucając brak causy. Sąd wskazał, że umową z dnia 8 marca 2003 r powódka przejęła ogół praw z i zobowiązań zleceniodawcy z umowy zlecenie zawartej wcześniej pomiędzy J. G. (1) a E. K.. Przejęcie to, w świetle pełnomocnictwa udzielonego powódce przez męża w dniu 3.03.2004 r, Sad Okręgowy uznał za skuteczne. Przejmując prawa zleceniodawcy powódka stała się podmiotem uprawnionym do przejęcia świadczenia zleceniobiorcy

to jest do przyjęcia od zleceniodawcy prawa własności nieruchomości. Sąd raz jeszcze zwrócił uwagę, iż ewentualne wątpliwości związane z aktem notarialnym z dnia 3 marca 2004 r, obejmującym pełnomocnictwo dla powódki od pierwotnego zleceniodawcy, tracą na znaczeniu gdyż J. G. (1) aktem notarialnym z dnia 25 maja 2004 r potwierdził w całości oświadczenie złożone przez powódkę w jego imieniu w dniu 8 marca 2004 r, na podstawie którego wstąpiła ona w całość praw i obowiązków zleceniodawcy. W tej sytuacji brak jest podstaw do kwestionowania nabycia przez powódkę w dniu 23.06.2004 r własności przedmiotowej nieruchomości.

Powódka dochodziła m.in. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego za okres od 27.07. 1997 r do 23.03.2003 r, kiedy to właścicielami nieruchomości byli P., J., A., J. i A. S. (3). W ocenie Sądu powódka w tym zakresie częściowo wykazała swoją legitymację czynną, przedkładając umowę z dnia 26.12 2004 r na mocy której P. S., działając również imieniem swoich braci przelał na powódkę wierzytelności względem pozwanego, z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Sąd nie podzielił podniesionego przez pozwanego zarzutu pozorności tej umowy. W szczególności brak jest podstaw do przyjęcia, że stron umowy cesji działały z zamiarem niewywołania przez umowę skutków prawnych, z jednoczesnym zamiarem wprowadzenia innych osób lub organów w błąd co do dokonania tej czynności prawnej. Nawet gdyby przyjąć, że umowa została zawarta celem stworzenia legitymacji procesowej dla powódki, to rzeczywistym zgodnym zamiarem stron było wywołanie skutków prawnych, w zakresie przeniesienia na powódkę roszczeń uzupełniających. O pozorności umowy nie świadczy też ustalenie wartości zbywanej wierzytelności na poziomie 10% ceny sprzedaży nieruchomości, gdyż postanowienie to mieści się w granicach swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Ponadto, stosownie do treści art. 510 § 1 kc przeniesienie wierzytelności może mieć również charakter nieodpłatny. Zatem nawet gdyby przyjąć, że umowa sprzedaży dotknięta jest sankcją nieważności wobec fikcyjnie ustalonej ceny, to niewątpliwie za ważną i wiążącą należałoby uznać dysymulowaną umowę darowizny wierzytelności. Tym samym umowa cesji jest ważna i przyznaje powódce legitymację czynną do dochodzenia roszczeń uzupełniających imieniem P. S. i jego braci – za wyjątkiem A., gdyż jak wynika z treści umowy P. S. nie działał imieniem tego brata. Nie może tego zmienić późniejsze oświadczenie P. S., wskazujące na omyłkowe pominięcie A.. Tego rodzaju wykładnia nie jest dopuszczalna, gdyż wykracza ponad treść umowy wprowadzając do niej nieistniejący rzeczywistości element. Z tych względów należało przyjąć, że powódka nabyła jedynie udział 4/5 w wierzytelności o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości w okresie od 27.07. 1997 r do 22.03.2003 r.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń uzupełniających za okres od 23.03.2003 r do 22.06.2004 r, to jest ten, gdy właścicielem nieruchomości była E. K.. Powódka nie wykazała by doszło do przelania na jej rzecz wierzytelności obejmującej roszczenia za w/w okres, gdyż nie przedstawiła stosownej umowy cesji. Sąd nie podzielił stanowiska powódki, która twierdziła, że taka umowa przelewu wierzytelności została zawarta w sposób dorozumiany równocześnie z umową przeniesienia własności nieruchomości z dnia 23.03.2003 r. Analiza treści umowy nie potwierdza tej sugestii. Przedmiotem wykładni w sposób określony w art. 65 kc jest oświadczenie woli uzewnętrznione, którego nie można drogą wykładni uzupełniać o dalsze elementy materialnoprawne. Sąd zwrócił też uwagę, iż stanowiska powódki nie potwierdziła sama E. K. przesłuchana w charakterze świadka.

Ostatecznie więc Sąd Okręgowy uznał, że powódce przysługuje legitymacja czynna do realizacji roszczeń uzupełniających za okres od dnia 27 lipca 1997 r do 22marca 2003 r, w wysokości 4/5 wartości wierzytelności i od dnia 22 czerwca 2004 r do 9 lipca 2004 r.

Kolejno Sąd Okręgowy rozważał problem legitymacji biernej poszczególnych podmiotów władających na przestrzeni lat (...), z tym, że z uwagi na ograniczenie zakresu powództwa istotny w sprawie jest okres od 27 lipca 1997 r, to jest ten, gdy nieruchomość była we władaniu pozwanej spółki. Sąd nie podzielił argumentacji pozwanego, który zarzucał, i nie jest legitymowany biernie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od 5.01.2002r do 22.06.2004r, ponieważ w tym czasie posiadaczem nieruchomości była firma (...) na podstawie umowy dzierżawy. Sąd Okręgowy zauważył, iż spółka (...) nie jest stroną pozwaną w sprawie, a pozwany nie składał wniosku o jej przyzpoznanie. Zaangażowanie (...) w relacje pomiędzy stronami niniejszej sprawy wynika z aktywności pozwanego, który zawarł z tą firmą umowę dzierżawy, pomimo iż nie dysponował skutecznym prawem do rozporządzania

nieruchomością. Sąd uznał, że takie zachowanie pozwanego i podnoszone w związku z tym argumenty są wyrazem nadużycia przysługującego mu prawa (art.5 kc). Z ustaleń faktycznych wynika, iż pozwany zawarł umowę z dzierżawcą w czasie, kiedy toczyła się już sprawa o wydanie nieruchomości zainicjowana przez właściciela P. S.. Tym samym pozwany działał celowo chcąc uniknąć wykonania obowiązku wydania nieruchomości, bądź też w celu zwiększenia roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość. W tym miejscu Sąd Okręgowy opowiedział się za uznaniem spółki (...) za posiadacza zależnego w złej wierze. W momencie zawierania umowy toczyła się sprawa z wydzierżawiającym o wydanie nieruchomości. W księdze wieczystej jako właściciel był ujawniony inny podmiot niż ten, z którym umowa została zawarta. Pozwany nie okazał dzierżawcy dowodu dysponowania nieruchomością. (...) jako profesjonalna osoba prawna winien dołożyć aktów staranności, by uzyskać wiedzę, czy wydzierżawiający dysponuje tytułem do dysponowania nieruchomością.

Kolejno Sąd Okręgowy rozważał jaki charakter, samoistny czy też zależny, miało posiadanie pozwanego oraz czy pozwany można uznać za posiadacza w dobrej czy też w złej wierze. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że nieruchomość objęta sporem stanowiła majątek opuszczony w rozumieniu dekretu z dnia 8 marca 1946 r. Przepisy tego aktu stanowiły normatywną podstawę objęcia majątku we władanie przez Skarb Państwa oraz inne przewidziane w tym akcie prawnym jednostki. O ile działanie organów państwowych oraz innych podmiotów respektowało przepisy dekretu, mieściło się w granicach obowiązującego prawa. Tylko ewentualne ustalenie, iż majątek objęty we władanie nie miał statusu „majątku opuszczonego” mógłby stanowić podstawę do przyjęcia bezprawnego działania organów administracji publicznej. W niniejszej sprawie takie okoliczności nie były podnoszone. To zaś przesądza, iż pozwanego należy uznać za posiadacza zależnego nieruchomości w zakresie przyznanego mu stosownymi decyzjami prawa zarządu i użytkowania. Podstawę prawną objęcia przedmiotowego majątku we władanie stanowił art. 12 dekretu.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentów powódki, która wskazywała, że pozwany, jako spółka z o.o., od momentu powstania w lipcu 1997 r, stał się samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, skoro wywodzi swoje władztwo od Skarbu Państwa, będącego w złej wierze wobec znajomości wpisów w księdze wieczystej. W ocenie Sądu, brak jest podstaw do przyjęcia, iż z momentem powstania (...) spółki z o. o. nastąpiło automatyczne przekształcenie posiadania zależnego nieruchomości w samoistne, skoro z treści aktu notarialnego, na mocy którego powołana została osoba prawna w postaci Funduszu (...) spółki z o. o. wynika, iż nowo powstały podmiot był następcą prawnym dotychczas funkcjonującej państwowej jednostki organizacyjnej. Nadto z § 1 aktu założycielskiego spółki wynika, iż pozwany przejął przedsiębiorstwo jednostki organizacyjnej, które zostało wniesione jako aport i z dniem przejęcia przedsiębiorstwa pozwany jako spółka z o. o. wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki (...), bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego prawa i obowiązki te wynikają. Sam zresztą pozwany nie uważał się za posiadacza samoistnego, o czym świadczy treść umowy dzierżawy Se spółką (...), gdzie pozwany powoływał się na przysługujący mu prawo użytkowania nieruchomości. A zatem pozwany nie przypisywał sobie woli posiadania „jak właściciel” i w spornym okresie nie kwestionował prawa własności podmiotów ujawnionych w księdze wieczystej. Dlatego też w okresie objętym żądaniem pozwu, aż do dnia wydania nieruchomości powódce, strona pozwany był jej posiadaczem zależnym.

Rozważając charakter posiadania pozwanego w aspekcie podmiotowym Sąd Okręgowy uznał, że dla oceny przynajmniej złej lub dobrej wiary posiadacza zależnego bez znaczenia jest świadomość, że prawo własności do rzeczy przysługuje innemu podmiotowi. W wypadku posiadania zależnego, usprawiedliwione przekonanie co do zgodności posiadania ze stanem prawnym musi odnosić się nie do prawa własności, lecz do tego prawa w zakresie którego posiadacz włada rzeczą. Natomiast posiadanie zależne zgodne z istniejącym tytułem prawnym, jest ze swej natury posiadaniem w dobrej wierze. Skarb Państwa, od którego pozwany wywodzi swoje posiadanie, był w świetle przepisów dekretu uprawniony do dysponowania nieruchomością. Pozwany zatem posiadał tytuł prawny do posiadania nieruchomością, był nim przepis art. 12 dekretu, z tym jednak zastrzeżeniem, iż tytuł ten był nieskuteczny względem właściciela. Pozwany był więc posiadaczem w dobrej wierze. Dopiero utrata przez nieruchomość statusu majątku opuszczonego skutkowałą bezprawnością posiadania przez podmioty, które przejęły mienie we władanie na podstawie przepisów dekretu. Sąd przychylił się tu do wyrażanego w orzecznictwie poglądu, iż rzeczy nie można było już traktować jako opuszczonej od chwili ujawnienia przez właściciela, lub osobę działającą w jego interesie, woli odzyskania posiadania



danej rzeczy przez co rozumiano m.in. wytoczenie powództwa o wydanie rzeczy opuszczonej na zasadach ogólnych. A zatem miarodajnym dla ustalenia utraty przez pozwanego przymiotu posiadacza w dobrej wierze jest moment powzięcia wiadomości o wytoczeniu powództwa o eksmisję z budynku (...). Od tej chwili pozwany jest w sytuacji posiadacza w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Dla oceny roszczenia powódki znajdują tu zastosowanie przepisy art. 224 § 2 kc w zw. z art. 230. Za ten okres pozwany jest zobowiązany jest do wynagrodzenia powódce za korzystanie z rzeczy – w zakresie w jakim posiada ona legitymację czynna do dochodzenia tego rodzaju roszczeń. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, iż utratę cechy dobrej wiary należy wiązać z momentem zmiany żądania o eksmisję na żądanie windykacyjne, zwracając uwagę na brak istotnej różnicy pomiędzy tym powództwem a żądaniem eksmisji.

**Podsumowując** Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione żądanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 29.09.2000 r. do dnia 23.03.2003 r. w wysokości 4/5 wierzytelności, tj. w zakresie objętym umową cesji wierzytelności z tytułu roszczeń uzupełniających oraz od dnia nabycia własności przez powódkę, tj. 23.06.2004 r. do dnia 8.07.2004 r., poprzedzającego dzień wydania nieruchomości przez pozwaną. Wynagrodzenie to Sąd Okręgowy wyliczył na kwotę 251 554, 28 zł. – wykorzystując dane zawarte w opinii biegłej K. G. (2). Jest to kwota, którą powódka jako właścicielka byłaby w stanie uzyskać przy prawidłowym zagospodarowaniu obiektu.

Jak chodzi o sam sposób obliczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanego, który wskazywał, że podstawą takiego wyliczenia winien być stan nieruchomości z daty objęcia nieruchomości przez pozwanego w posiadanie – mówiąc inaczej, bez uwzględnienia nakładów na nieruchomość później poniesionych. Sąd Okręgowy uznał, iż gdyby przedmiotowa nieruchomość była w posiadaniu prawowitych właścicieli, byłaby najpewniej tak samo wykorzystywana (jako pensjonat a nie jako dom mieszkalny). W ocenie Sądu niedopuszczalne jest, iż Właściciel, który został pozbawiony władztwa nad nieruchomością przez znaczny okres czasu, miałby uzyskać czynsz odpowiadający stanowi nieruchomości z momentu objęcia pod koniec lat 40-tych, pomimo iż nie z własnej winy nie mógł dysponować nieruchomością, ani odpowiednio ją zagospodarować i czerpać zysków. Oszacowanie wartości czynszu za bezumowne korzystanie z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez stronę pozwaną oraz firmę (...) stanowi w ocenie Sądu minimalny pułap korzyści utraconych przez właściciela wskutek bezprawnego pozbawienia władztwa.

Jednocześnie na podstawie 224 § 2 kc w zw. z art. 230 kc Sąd oddalił żądanie zgłoszone tytułem zwrotu wartości pożytków cywilnych pobranych przez pozwanego, albowiem powódka nie wykazała przesłanek tego roszczenia: faktycznego pobrania przez pozwanego pożytków i ich wysokości (art. 6 kc).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia z przysługującej pozwanemu wierzytelności o zwrot nakładów na nieruchomość, a to z uwagi na brak przesłanek z art. 226 kc i art. 498 § 1 kc. Roszczenie pozwanego, podobnie jak roszczenia uzupełniające powódki, mają charakter obligacyjny, czego konsekwencją jest to, iż przysługują one względem podmiotu, który był właścicielem w momencie powstania roszczenia, czyli w momencie poczynienia nakładu podlegającego zwrotowi na rzecz posiadacza. W ocenie Sądu wniosek taki wypływa z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r, II CKN 57/96 (OSNC 6-7/97/92), gdzie stwierdzono, że w razie zbycia rzeczy po dokonaniu nakładu, nabywcy nie łączy z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą i nabywcą. W niniejszej sprawie brak jest dowodu na okoliczność przejęcia przez powódkę długu z tytułu nakładów poczynionych na rzecz przez pozwaną od poprzedniego właściciela, zważywszy, że taka czynność prawna wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności ( art. 522 kc). Nieruchomość niewątpliwie wraz z nakładami poczynionymi do 1970 r. została w dniu 23.03.2003 r. zbyta przez braci S.. Z treści aktu notarialnego nie wynika, że cena sprzedaży nie obejmowała wartości nakładów poczynionych na nieruchomość przez pozwanego. A zatem wierzytelność z tytułu nakładów przysługuje pozwanemu względem podmiotu, który zbył rzecz z dokonanymi przez pozwaną nakładami, bądź też podmiotu, który przejmie dług z tego tytułu względem posiadacza, zaś podniesiony w konfiguracji podmiotowej niniejszego procesu zarzut potrącenia należy uznać za bezzasadny.

Analogicznie ocenił Sąd zasadność żądania zwrotu wartości nakładów dokonanych na nieruchomości w latach od 2002 do 2003, gdyby nakłady te zostały rzeczywiście poczynione przez pozwanego, z tym zastrzeżeniem, że pozwany nie wykazał jaka część nakładów została dokonana już po 23 marca 2003 r. i nie została uwzględniona w cenie sprzedaży nieruchomości przez braci S. (art. 6 kc). Zarzut potrącenia obejmujący wartość nakładów poczynionych w w/w okresie nie zasługuje na uwzględnienie również z tej przyczyny, iż nakłady te nie miały charakteru nakładów koniecznych, a posiadacz a posiadacz był w złej wierze, zatem zarzut potrącenia i w tym zakresie na uwzględnienie nie zasługuje. Pozwany na podstawie porozumienia zawartego z dzierżawcą w dniu 22 lipca 2004 r., czyli już po wydaniu nieruchomości powódce, zwrócił spółce (...) wartość nakładów w kwocie 566.080 zł brutto. Ponosząc ten nakład finansowy na nieruchomość, pozwany jednakże nie był już jej posiadaczem, stąd też konstruowanie przysługującego jej roszczenia w oparciu o przesłanki faktyczne uzasadniające zastosowanie art. 226 kc jest błędne. Pozwana mogłaby ewentualnie poszukiwać ochrony prawnej w oparciu o przepisy art. 405 i następane k.c., jednakże takiego roszczenia pozwany nie przedstawił do potrącenia.

Sąd Okręgowy oddalił także żądanie powódki w zakresie przyznania odsetek od dnia wniesienia pozwu. Odsetki ustawowe należało zasądzić od dnia 15 maja 2005 r., tj. od dnia doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu. Dopiero bowiem od tej daty - stosownie do treści art. 455 kc oraz 359 kc w zw. z art. 481 § 1 i 2 kc roszczenie powódki stało się wymagalne, a pozwana pozostawała w opóźnieniu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 100. Sąd szczegółowo wskazał wykaz kosztów poniesionych przez obie strony i dokonał ich stosunkowego rozliczenia w oparciu o założenie, że powództwo zostało uwzględnione w około 0,17 części.

### ***Wyrok Sądu I instancji zaskarżyły apelacja obie strony.***

#### ***I/ Apelacja pozwanej.***

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo, zarzucając co następuje:

1/ naruszenie art. 5 kc przez przyjęcie, że powoływanie się na pozwanego na okoliczność, iż w okresie od 5 stycznia 2002 r do 22 czerwca 2004 r posiadaczem przedmiotowej nieruchomości była (...) spółka z o.o. stanowi nadużycie prawa podmiotowego;

2/ naruszenie art. 7 kc przez jego niezastosowanie;

3/ naruszenie art. 103 § 1 kc przez przyjęcie, że na mocy umowy przelewu wierzytelności z dnia 26 grudnia 2004 r zawartej przez P. S. z powódką doszło do przeniesienia wierzytelności z tytułu roszczeń uzupełniających przysługujących Trzem jego braciom, J., A. i J. S. (1);

4/ naruszenie art. 224 § 1 kc przez:

a/ przyjęcie, że powódka posiada czynną legitymację procesową w sprawie wynagrodzenia za korzystanie z budynku (...),

b/ ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z w/w budynku w wysokości odszkodowania za korzystanie z nieruchomości oraz według stanu po dokonaniu nakładów przez (...) spółka z o.o. a nie według stanu w jakim nastąpiło objęcie nieruchomości w posiadanie przez byłe (...);

5/ naruszenie art. 226 § 1 w zw. z art. 230 kc przez przyjęcie, że (...) spółce z o.o. nie przysługiwały roszczenia o zwrot nakładów na budynek (...);

6/ naruszenie art. 358<sup>1</sup> § 1 kc poprzez bezzasadne dokonanie waloryzacji należnego powódce wynagrodzenia za korzystanie z budynku;

7/ naruszenie art. 481 kc przez zasądzenie odsetek od daty wniesienia powództwa a nie od daty prawomocności wyroku;

8/ naruszenie art. 510 § 1 kc przez przyjęcie, że dokonanie przelewu wierzytelności nie skutkuje nabyciem przez cedenta roszczeń jakie przysługiwałyby cesjonariuszowi oraz art. 498 § 1 kc poprzez nieuwzględnienie zarzutu potrącenia;

9/ naruszenie art. 90 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez przyznanie przez Sąd wynagrodzenia biegłej K. G. (2) niezgodnie z wymogami wynikającymi z treści w/w przepisu;

10/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to:

a/ art. 233 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że nakłady poniesione przez (...) spółka z o.o. nie mają charakteru nakładów koniecznych,

b/ art. 98 § 3 kpc poprzez przyznanie wynagrodzenia pełnomocnikowi powódki według przedłożonego zestawienia kosztów, bez szczegółowego zestawienia kosztów zastępstwa procesowego, co uniemożliwia merytoryczną kontrolę postanowienia w tym zakresie,

c/ art. 328 § 2 kpc przez niewskazanie w treści uzasadnienia wyroku przyczyn dla których dowodom zgłaszanym przez pozwanego Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

***W uzasadnieniu powyższych zarzutów pozwana dodatkowo wskazała co następuje.***

Powódka nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń wynikających z prawa własności przedmiotowej nieruchomości, gdyż jej własność nigdy nie przeszła na powódkę. Umowa przeniesienia własności jest umową kauzalną, jej ważność zależy od istnienia i zgodności z prawem przyczyny (causa) zawarcia takiej umowy. Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, że E. K. miała nabyć przedmiotową nieruchomość na zlecenie J. G. (1) i Z. M. (2). Brak jest dowodów, by beneficjentem końcowym nieruchomości nabywanej przez E. K. miała być powódka. Powódka nie była stroną umowy powierniczego zlecenia nabycia nieruchomości, bowiem takiego zlecenia na rzecz powódki nie było. Tym samym brak było causa do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na jej rzecz, co z mocy prawa skutkuje nieważnością umowy z dnia 23 czerwca 2004 r. Powódka zawierając tę umowę nie mogła z oczywistych względów działać na zlecenie ponieważ już w tej dacie pozwanej E. K. nie wiązał żaden stosunek zlecenia z J. G. (1) i Z. M. (2) ani tym bardziej z powódką.

Powódce nie przysługuje też roszczenie o dochodzenie od pozwanego roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości za okres od 29 września 2000 do 23 marca 2003 r (nabycie własności nieruchomości przez E. K.). Jakkolwiek obligacyjny charakter roszczeń uzupełniających nie wyklucza ich przelewu na inną osobę, przelew dokonany na rzecz powódki umową z dnia 26 grudnia 2004 r nie jest skuteczny. Cedent P. S. dokonując przelewu wierzytelności imieniem swoich braci J., A. i J. S. (1) działał bez umocowania. Mimo zarzutów pozwanego w tym przedmiocie powódka nie przedłożyła właściwego pełnomocnictwa od w/w osób dla P. S., bądź też ich oświadczenia, że aprobują działanie brata polegające na przelewie wierzytelności o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres gdy osoby te były współwłaścicielami. Sąd Okręgowy nie odniósł się do tego problemu w żaden sposób.

Sąd Okręgowy nietrafnie przyjął, że pozwana jest legitymowana biernie za okres, od 5 stycznia 2002 r do 22 czerwca 2004 r, kiedy to nieruchomość pozostawała we władaniu dzierżawcy – (...) spółki z o.o. Tymczasem jedynym podmiotem względem, którego powódka może kierować wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości z w/w okres jest ten, który bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą. Pozwany odwołał się tu do poglądu wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r, IV CK 273/03, gdzie stwierdzono, że w sytuacji, gdy nie mający tytułu prawnego posiadacz samoistny oddał rzecz w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, to choć

nie traci on przymiotu posiadacza samoistnego (art. 337 kc) roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi wobec posiadacza zależnego i tylko wobec niego. Tymczasem Sąd Okręgowy zasądził roszczenie od pozwanego powołując jako podstawę prawną takiego rozstrzygnięcia art. 5 kc, argumentując, iż zarzut braku legitymacji biernej we wskazanym wyżej okresie, stanowi ze strony pozwanego nadużycie prawa. Sąd naruszył art. 5 kc, który znajduje zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy danej osobie przysługuje prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Klauzula generalna z art. 5 kc nie może być natomiast rozumiana jako ogólne upoważnienie do modyfikowania praw i obowiązków obywateli, w oparciu o subiektywną ocenę sędziego. Chcąc dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za wskazany na wstępie okres powódka winna była pozwać spółkę (...) – czego zaniedbała.

W uzasadnieniu zarzutu naruszenia art. 7 kc pozwana wskazuje, iż najwcześniejszym momentem od którego posiadanie pozwanego – będące posiadaniem zależnym – można uznać za będące w złej wierze jest czerwiec 2002 r kiedy to pozwanemu doręczono odpis pozwu o wydanie nieruchomości. Sąd Okręgowy błędnie określa tę datę na 29 września 2000, kiedy to pozwanemu doręczono odpis pozwu o eksmisję z budynku (...). Sąd Okręgowy nietrafnie też odmówił przymiotu posiadacza w dobrej wierze spółce (...). Za dobrą wiarą dzierżawcy przemawia domniemanie z art. 7 kc a powódka nie przeprowadziła dowodu pozwalającego Sądowi na uznanie, że domniemanie to zostało obalone i w sytuacji, gdy to właściciel rzeczy dochodzący roszczeń uzupełniających obowiązany jest wykazać złą wiarę posiadacza, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary.

Sąd Okręgowy naruszył też przepisy art. 226 § 1 kc w zw. z art. 230 kc przez przyjęcie, że powódka nie jest biernie legitymowana jak chodzi o roszczenie spółki (...) o zwrot nakładów na nieruchomości dokonanych w okresie od 5 stycznia 2002 r do 22 czerwca 2004 r (którą to wierzytelność nabył przelewem pozwany). Pozwany odwołał się tu do poglądów wyrażanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego, z których wynika, że roszczenie posiadacza o zwrot nakładów na rzecz może być kierowany wyłącznie przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami. W niniejszej sprawie właścicielem windykującym była powódka. To od niej spółka (...) – będąca w dobrej wierze – mogła dochodzić zwrotu równowartości dokonanych na rzecz nakładów. Wyliczona przez biegłego G. wartość przedmiotowych nakładów to kwota 441.265 zł. Pozwany stoi na stanowisku, że wszystkie przedmiotowe nakłady były konieczne. Bez ich wykonania budynek nie spełniałby wymogów prawa określonych dla pensjonatów, a co za tym idzie, nie mogła by w nim być prowadzona działalność pensjonatowa. Nawet gdyby przyjąć, że część tych nakładów miała użyteczny charakter, to część z nich miała bez wątpienia charakter nakładów koniecznych. Ich wartość biegły G. określił na kwotę 272 236 zł. Pozwany jako cesjonariusz spółki (...) może żądać zwrotu tych nakładów, nawet przy przyjęciu, że posiadanie cedenta miało charakter posiadania w złej wierze, gdyż niewątpliwie wskutek przejęcia tych nakładów powódka bezpodstawnie wzbogaciła się kosztem pozwanego. Na okoliczność istnienia po stronie powódki bezpodstawnego wzbogacenia, wskutek nabycia nieruchomości wartej ok. 1,5 mln zł. za kwotę 1 mln zł, pozwany wnioskował dowód z opinii biegłego, jednakże do tego wniosku Sąd w ogóle się nie ustosunkował.

W ocenie pozwanej Sąd Okręgowy wadliwie ustalił wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zaaprobował opinię biegłego mimo, iż biegły, wbrew zleceniu Sądu wyliczył wartość świadczenia wedle metody dochodowej, a nie – zgodnie ze zleceniem Sądu – według stawek czynszu dzierżawy za podobne do Budrysówki nieruchomości. W ocenie pozwanego, w sytuacji, gdy brak było możliwości zastosowania metody porównawczej wynagrodzenie winno być ustalone według wskaźnika amortyzacji przy przyjęciu za podstawę wyliczenia aktualnej wartości budynku (...), lecz według jego stanu z daty objęcia w posiadanie przez poprzedników prawnych pozwanego w roku 1948. Prawidłowa wykładnia art. 224 § 1 kc wyłącza dopuszczalność ustalania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy metodą dochodową, gdyż – jak wynika z poglądów doktryny i orzecznictwa – termin „wynagrodzenie” należy interpretować ściśle nie mylić go z odszkodowaniem i nie stosować zasad odpowiedzialności deliktowej. Nawet gdyby czyn zawładnięcia cudzą rzeczą miał charakter deliktu, stosować należy w pierwszym rzędzie przepisy prawa rzeczowego. Opinia biegłej R. G. była oparta na złych założeniach, niezależnie od innych uchybień biegłej na które pozwany wskazywał i do których biegła nie odniosła się.

W uzasadnieniu zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 358<sup>1</sup> § 1 kc i art. 481 kc pozwany przytacza orzecznictwo Sądu Najwyższego, z którego wynikać ma, że należne właścicielowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy jest świadczeniem pieniężnym od chwili powstania i podlega waloryzacji sędziowskiej przy zaistnieniu przesłanek z art. 358<sup>1</sup> § 3 kc. Przesłanek tych powódka nie wykazała a Sąd Okręgowy w ogóle ich nie badał. Ponieważ wyrok waloryzacyjny ma walor prawokształtujący odsetki od zwaloryzowanego świadczenia mogą być zasądzone od daty wyroku, nie zaś od daty doręczenia pozwu, jak niekonsekwentnie orzekł Sąd I instancji.

Podsumowując pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wniósł też o zasądzenie od powódki kosztów procesu.

## **II/ Apelacja powódki**

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu I instancji w zakresie w jakim jej powództwo zostało oddalone – oprócz zasądzonej kwoty 251 554, 28 zł wskazanej w ustępie I – co do dalszej sumy 280 650 zł z ustawowymi odsetkami oraz w ust. III i IV w takim zakresie w jakim orzeczenie o kosztach sądowych zostało oparte na założeniu, że powództwo zostało uwzględnione w 0,17%, podczas gdy przy uwzględnieniu roszczenia co do dalszej kwoty 280 650 zł, proporcjonalne rozliczenie kosztów procesu winno zakładać wygraną powódki w 35,7%, co powinno skutkować zasądzeniem od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania w kwocie 32 239 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 224 § 2 kc i art. 225 kc polegającą na przyjęciu, że strona pozwana była posiadaczem zależnym w dobrej wierze – aż do chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niej powództwa o eksmisję, tj. do dnia 27 września 2000 r, podczas gdy – przyjmując za trafne wszystkie pozostałe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd – należało dojść do wniosku, iż stała się ona posiadaczem w złej wierze już od dnia 27 lipca 1997 r, tj. od dnia powstania Funduszu (...) jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i od tej daty jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w wysokości wyliczonej przez biegłą w opinii.

W uzasadnieniu powódka zakwestionował pogląd prawny Sądu dotyczący kwalifikacji władztwa faktycznego pozwanego, jako posiadania w dobrej wierze aż do 29 września 2000 r. W oparciu o przepis art. 2 dekretu Skarb Państwa (Okręgowy Urząd Likwidacyjny) obejmował nieruchomości opuszczone w zarząd. Zgodnie z przepisem art. 12 poszczególne majątki mogły być przekazywane wskazanym w tym przepisie instytucjom i jednostkom w „bezpośredni zarząd i użytkowanie”. Takie prawo zostało przekazane poprzednikowi prawnemu pozwanego. W ocenie powódki prawo to stanowiło szczególne, różne od użytkowania w prawnorzeczowym rozumieniu, uprawnienie tymczasowe stwarzające tytuł prawny do władania majątkiem do czasu ostatecznego wyjaśnienia jej statusu właścicielskiego. „Bezpośredni zarząd i użytkowanie” w jaki za zgodą właściwego ministra mogły być oddawane majątki opuszczone był prawem niezbywalnym i nie mógł być wniesiony do spółki z o.o. tytułem wkładu niepieniężnego. Obecnie kwestię tę reguluje art. 14 § 1 k.s.h., taki sam pogląd dominował w poprzednim stanie prawnym, pod rządami kodeksu handlowego, mimo braku pozytywnego przepisu w tym przedmiocie. Tym samym pozwana spółka z o.o. nie mogła nabyć prawa bezpośredniego użytkowania i zarządu na mocy oświadczeń woli objętych aktem notarialnym z dnia 25 lipca 1997 r. Do nowopowstałej spółki mogło być natomiast wniesione posiadanie zależne nie będące wszakże przejawem wykonywania prawa podmiotowego, ale „czystym stanem faktycznym”. Jednakże w takim wypadku spółka nie może zasadnie powoływać się na dobrą wiarę, to jest na to, że miała uzasadnione obiektywnymi okolicznościami przekonanie, iż to jej właśnie przysługuje od tej daty prawo „zarządu i użytkowania” poprzednio należące do (...) i przez tę jednostkę wykonywane. Przekonanie takie – nawet gdyby w istocie było udziałem osób będących piastunami organów spółki – nie można by uznać za usprawiedliwione w danych okolicznościach. Powódka zwraca ponadto uwagę, iż ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, którą uchylono dekret o majątkach poniemieckich i opuszczonych, nie zawierała przepisów przekształcających „bezpośredni zarząd i użytkowanie” w jakiegokolwiek inne prawo. Od dnia wejścia w życie tej ustawy posiadanie nieruchomości nie opierało się już na żadnym tytule prawnym i nie mogło być uznane za będące w dobrej wierze.

W ocenie apelującej Skarb Państwa nie może być w okolicznościach niniejszej sprawy uważany za posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Nieruchomość (...) stała się bowiem „majątkiem opuszczonym” wbrew woli właściciela, w następstwie skierowanych przeciwko niemu osobistych aktów represji politycznej (pozbawienie obywatelstwa, niemożność powrotu do kraju, brak możliwości dochodzenia roszczeń rewindykacyjnych). Skarb Państwa reprezentujący w stosunkach cywilnoprawnych Państwo jako podmiot polityczny, nie może przez akty własnego bezprawie kreować dla siebie tytułu prawnego skutecznego wobec właściciela, ani też powoływać się na dobrą wiarę, jako usprawiedliwione w danych okolicznościach przekonanie, że przysługuje mu prawa w zakresie którego włada rzeczą. Tym samym na dobrą wiarę nie może się też powoływać pozwany, który swoje prawo do władania rzeczą wywodzi od Skarbu Państwa. Wątpliwości budzi też sama kwalifikacja posiadania pozwanego jako posiadania zależnego. To ostatnie zakłada, że istnieje posiadacz samoistny, którym jest albo właściciel albo osoba, która wprawdzie właścicielem nie jest ale faktycznie włada rzeczą „jak właściciel”. Wydaje się, że po 25 lipca 1997 r trudno wskazać taki podmiot. Przestał nim być Skarb Państwa, który jakichkolwiek uprawnień właścicielskich nie wykonywał i wykonywać nie mógł. W tej sytuacji należy przyjąć, że pozwany, z dniem przejścia faktycznego władztwa nad nieruchomością, stał się posiadaczem samoistnym w złej wierze.

Podnosząc powyższe argumenty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 532 204, 28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2005 r oraz kwoty 39 739 zł, tytułem kosztów procesu oraz adekwatnej do wygranej powódki zmiany punktu IV zaskarżonego wyroku.

#### ***SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.***

Apelacja pozwanego okazała się częściowo uzasadniona, apelacja powódki jest w całości bezzasadna.

Prawidłowe są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Obejmują one fakty wynikające w całości z dokumentów urzędowych i prywatnych oraz z opinii biegłych. W oparciu o ten materiał Sąd Okręgowy bezbłędnie przedstawił kolejność losu przedmiotowej nieruchomości, tzn. fakt pozostania poza granicami kraju po zakończeniu II wojny światowej prawowitych jej właścicieli – małżonków J. i K. S., fakt objęcia przedmiotowej nieruchomości we władanie przez organy państwowe, w trybie przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r o majątkach polniemieckich i opuszczonych, fakt przekazania przedmiotowej nieruchomości, przez organy uprawnione wedle przepisów tegoż dekretu w zarząd i użytkowanie poprzedników prawnych pozwanego, okres władania przedmiotową nieruchomością przez pozwanego, jej poddzierżawienie spółce (...), jak też rodzaj i wartość nakładów poczynionych na nieruchomość. Sąd Okręgowy zgodnie z przedłożonymi aktami notarialnymi i dokumentami pisemnymi ustalił ponadto treść umów i pełnomocnictw w oparciu o które powódka nabyła własność przedmiotowej nieruchomości, jak również treść umów przelewu wierzytelności obejmujących roszczenia dochodzone i przedstawione do potrącenia w niniejszym procesie. Ustalenia Sadu obejmują okoliczności, które nie były między stronami sporne. Spór ma charakter materialnoprawny, odnosi się do oceny ważności, bądź też skuteczności poszczególnych rozporządzeń majątkowych, legitymacji czynnej i biernej obu stron postępowania, jak też zakresu przysługujących stronom praw podmiotowych.

Zmiana zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 46 576 z w miejsce smy 251 554, 28 zł, jest konsekwencją następujących ocen i obliczeń.

#### ***I/ Co do apelacji pozwanego.***

W pierwszej kolejności należy ustosunkować się do tych zarzutów, które dotyczą problemu legitymacji czynnej powódki K. G. (1).

1/ Pozwany bezpodstawnie kwestionuje ważność umowy przeniesienia własności nieruchomości (...)zawartej w dniu 23 czerwca 2003 r pomiędzy powódką, jako nabywającą własność nieruchomości a E. K., jako przenoszącą tę własność. Jak wynika z prawidłowych ustaleń Sądu I instancji E. K.zobowiązała się względem J. G. (1) i Z. M. (1) do nabycia we własnym imieniu lecz na rzecz zleceniodawców nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego postępowania. Umowa ta, zawarta w dniu 3 października 2002 r, jest ważną umową zlecenia na mocy której

E. K. zobowiązała się do powierniczego (fiducjarnego) nabycia własności nieruchomości. Zawiera ona wszystkie konieczne dla takiej umowy elementy, tj. wskazuje zleceniodawcę i zleceniobiorcę, oraz kreuje dla zleceniobiorcy obowiązek nabycia nieruchomości. Te elementy są wystarczające dla przyjęcia, że pomiędzy wymienionymi wyżej osobami doszło do zawarcia ważnej umowy zlecenia (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75, OSNC 1976/4/75, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 256/10, LEX nr 707863). E. K. wykonała swoje zobowiązanie względem zleceniodawców – w dniu 24 marca 2003 r. zawarła z P. S., działającym również imieniem pozostałych współwłaścicieli, umowę kupna sprzedaży nieruchomości objętą umową zlecenia. Nabyła tę nieruchomość we własnym imieniu. Obowiązek przeniesienia własności nieruchomości na rzecz zleceniodawców wynika w takich wypadkach z samej ustawy – art. 740, zdanie 2kc stanowi, iż zleceniobiorca powinien wydać zleceniodawcy wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r. IV CK 131/02, LEX nr 157304). Jednakże w w omawianym przypadku już z umowy zlecenia wynikało zobowiązanie E. K. do przeniesienia własności zakupionej nieruchomości na rzecz J. G. (1) i Z. M. (3) lub na osoby, na które przenieśliby oni swoje prawa wynikające z umowy zlecenia. Osobą na którą zostały przeniesione prawa zleceniodawcy była właśnie powódka. Z niekwestionowanych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że zleceniobiorca J. G. (1) w dniu 8 kwietnia 2004 r. nieodpłatnie przelał na powódkę ogół praw i zobowiązań ze wskazanej wyżej umowy zlecenia. Przy tej czynności imieniem J. G. (1) działała powódka, której mąż, w dniu 3 marca 2004 r. udzielił stosownego pełnomocnictwa, a w dniu 25 maja 2004 r. potwierdził w całości oświadczenie złożone przez nią w dniu 8 kwietnia 2004 r. Skuteczność przelewu praw J. G. (1), wynikających z umowy zlecenia z dnia 2 października 2002 r. nie może budzić wątpliwości. Mieści się ona w granicach swobody umów (art. 353<sup>((1))</sup>kc), w sytuacji, gdy możliwość wskazania osoby trzeciej, jako beneficjenta umowy powierniczego zlecenia, została w tej umowie przewidziana. Brak jest też formalnych przesłanek do zakwestionowania umowy z dnia 8 kwietnia 2004 r. – została ona sporządzona w formie aktu notarialnego, choć formy tej nie wymagała (por. w/w uchwała z dnia 27 czerwca 1975 r.). Tym samym złożenie przez E. K. w dniu 23 czerwca 2004 r. oświadczenia o przeniesieniu własności przedmiotowej nieruchomości na powódkę nastąpiło w wykonaniu umowy zlecenia z dnia 2 października 2002 r., której beneficjentem (zleceniodawcą) była już wówczas powódka. Pozwany nietrafnie zarzuca brak causy takiego rozporządzenia. Już sama umowa zlecenia zawierała w swojej treści zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości (causa przysporzenia). Jak już wcześniej wskazano zobowiązanie to wynika z samej istoty umowy zlecenia (art. 740 zd. 2 kc), jednakże w niniejszej sprawie strony zawarły je już w umowie. Po wykonaniu zlecenia, to jest po nabyciu nieruchomości w swoim imieniu po stronie E. K. powstało zobowiązanie do przeniesienia własności tej nieruchomości na uprawnionego zleceniodawcę. W wykonaniu tego ważnego zobowiązania E. K. i powódka zawarły już tylko umowę przenoszącą własność nieruchomości. Zgodnie z art. 156 kc jeśli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu, z bezpodstawnego wzbogacenia lub innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. W świetle tego przepisu wymóg istnienia ważnego zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości na powódkę został niewątpliwie spełniony. Jego źródłem była ważna umowa o powiernicze nabycie nieruchomości. W omawianej sprawie zobowiązanie takie wynikało wprost z umowy i ciążyło ono na zleceniobiorcy (powierniku) – E. K. względem zleceniodawcy. W dacie zawarcia umowy przeniesienia własności to powódce przysługiwał status zleceniodawcy, na mocy umowy z dnia 8 kwietnia z dnia 8 kwietnia 2004 r.

Zawarty w apelacji zarzut nieważności umowy z dnia 23 czerwca 2004 na mocy, której powódka nabyła własność nieruchomości (...) jest nieuzasadniony. To zaś przesądza pozytywnie uprawnienie powódki do domagania się wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od 23 czerwca 2004 do 9 lipca 2004 r. kiedy to nieruchomość została jej wydana.

**2/ Uzasadniony jest natomiast zarzut naruszenia art. 103 kc.**

Pozwany trafnie zarzuca, iż zaskarżony wyrok prowadzi do naruszenia art. 103 kc. Chodzi o problem skuteczności przelania przez braci S. na powódkę przysługujących im roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Oświadczenia w tym przedmiocie zostały zawarte w umowie z dnia 26 grudnia 2012 r. zgodnie z którą P. S. – działając

imieniem własnym oraz braci J., A. i J. – z przelał na powódkę roszczenia uzupełniające z tytułu korzystania przez pozwanego z nieruchomości (...) bez tytułu prawnego. W toku postępowania przed Sądem I instancji, pozwany, po zapoznaniu się z treścią przedmiotowej umowy, zakwestionował jej ważność w odniesieniu do roszczeń, które mogłyby przysługiwać J., A. i J. S. (2). Zarzucił, iż P. S. nie posiadał upoważnienia do zawarcia takiej umowy imieniem swoich braci. Sąd Okręgowy w ogóle nie odniósł się do tego problemu, czym naruszył przepis art. 328 § 2 kpc. Jak wynika z pełnomocnictw, które w odpowiedzi na powyższy zarzut pozwanego przedłożono do akt sprawy (k. 880-885) P. S. został upoważniony przez swoich braci do sprzedaży przysługujących im udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości (opisanej w punkcie 1 kolejnych pełnomocnictw) za cenę ustaloną przez sprzedającego i płatną w okresie ustalonym oraz do odbioru i pokwitowania należności. Przedmiotowe pełnomocnictwa, identyczne w swojej treści, nie zawierają upoważnienia do sprzedaży imieniem mocodawców przysługujących im roszczeń pieniężnych o zapłatę przez pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak też o roszczeń o zwrot uzyskanych z rzeczy pożytków cywilnych. Nie ma racji powódka o ile w odpowiedzi na apelację wywodzi, iż pełnomocnictwo do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, które niewątpliwie zostało P. S. udzielone, obejmuje swym zakresem również umocowanie do sprzedaży roszczeń uzupełniających związanych z posiadaniem nieruchomości. Pogląd taki pozostaje w sprzeczności z obligacyjnym charakterem roszczeń uzupełniających i wynikającej z tego autonomii tychże roszczeń, to jest ich zdolności do bycia przedmiotem samodzielnego obrotu. Roszczenia te, jakkolwiek związane są z powództwem windykacyjnym, to jednak związane to nie jest tego typu, by właściciel nie mógł dochodzić ich od posiadacza oddzielnie. Roszczenia te bowiem mogą być przeniesione przez właściciela na inną osobę, legitymacja bierna i czynna związana z dochodzeniem tych roszczeń nie zawsze pokrywa się z legitymacją bierną i czynną, dotyczącą roszczenia windykacyjnego, tudzież że roszczenia te, uregulowane wprawdzie w prawie rzeczowym, w rzeczywistości mają charakter roszczeń obligacyjnych (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 11 lutego 1998 r, III CKN 353/97, Lex nr 164264). Pogląd ten – co trafnie akcentuje Sąd Okręgowy – jest utrwalony w judykaturze. W konsekwencji należy przyjąć, że tak zwane roszczenia uzupełniające mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu, co oznacza, że samo tylko przeniesienie własności nieruchomości nie obejmuje swoim zakresem przeniesienia na nabywcę nieruchomości roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy za okres gdy właścicielem rzeczy był poprzednik prawny nowego właściciela. Przelew tych roszczeń wymaga złożenia osobnego oświadczenia i jednoznacznego w swojej treści oświadczenia woli. Dokonanie przelewu imieniem innej osoby wymaga pełnomocnictwa do tej czynności prawnej. Pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości nie zawiera w sobie implicite upoważnienia do sprzedaży czy też nieodpłatnego przelewu wierzytelności o wynagrodzenie z tejże nieruchomości. Co prawda pełnomocnictwo, jak każde oświadczenie woli podlega wykładni, wedle reguł wskazanych w art. 65 kc, jednakże wykładnia oparta na dyrektywach zawartych w tym przepisie musi zmierzać do ustalenia rzeczywistej woli stron, a nie do uzupełniania oświadczenia o elementy, które nim były w niej zawarte.

Jak z tego wynika P. S., zawierając w dniu 26 grudnia 2004 r imieniem swoich trzech braci umowę przelewu wierzytelności na rzecz powódki, działał z przekroczeniem udzielonego mu pełnomocnictwa. Czynność ta nie została potwierdzona przez osoby w imieniu których falsus procurator złożył oświadczenie, tym samym nie jest ona skuteczna (art. 103 § 2 k.c.).

Konsekwencją przedstawionej wyżej oceny jest przyjęcie, iż w oparciu o umowę przelewu wierzytelności z dnia 26 grudnia 2004 r powódka nabyła roszczenie o zapłatę 1/5 części wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego w okresie od 27 lipca 1997 r do 23 marca 2004 r. Skuteczność przelewu wierzytelności P. S. nie budzi wątpliwości. Sąd Apelacyjny podziela wszystkie te rozważania Sądu I instancji, które dotyczą braku pozorności tej umowy. Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, jak chodzi o brak legitymacji czynnej powódki za okres od 24 marca 2003 r do 23 czerwca 2003 r, to jest w czasie, gdy właścicielem nieruchomości była E. K.. Brak było podstaw do przyjęcia, iż powódka nabyła roszczenia uzupełniające przysługujące temu właścicielowi – wszystkie ustalenia i oceny prawne Sadu I instancji w tym przedmiocie należy podzielić bez potrzeby ich powielania.

**3/** Zarzut naruszenia art. 5 kc, choć uzasadniony, ostatecznie nie może odnieść skutku oczekiwanego przez apelującą. Problem związany jest z zagadnieniem legitymacji biernej. Chodzi o to, który z podmiotów – pozwany czy (...) spółka z o.o. – jest obowiązany do zapłaty na rzecz właściciela nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie



w okresie od 5 stycznia 2002 r do 22 czerwca 2004 r, to jest gdy przedmiotowa nieruchomość była dzierżawiona od pozwanego przez spółkę (...). Sąd Okręgowy przyjął, iż pozwany nie może uwolnić się od odpowiedzialności, zarzutem wydzierżawienia nieruchomości, gdyż tego rodzaju obrona jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Sąd Apelacyjny w żadnym razie nie podziela powyższego rozumowania. Przyjęta przez Sąd Okręgowy konstrukcja – przy jednoczesnym braku rozważenia przesłanek odpowiedzialności obu posiadaczy – równa się oparciu zasądzonego na rzecz powódki roszczenia o przepis art. 5 kc, co jest oczywiście niedopuszczalne. Zastosowanie art. 5 kc nie może doprowadzić do nabycia bądź utraty prawa podmiotowego. Nie może on stanowić podstawy uzasadniającej roszczenie ani też podstawy orzeczenia sądowego uwzględniającego żądanie (tak m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1970 r, II CR 609/69, OSP 12/70, poz. 250). Rzeczą Sądu w niniejszej sprawie było zajęcie stanowiska co do legitymacji biernej w/w podmiotów. Odwołując się do art. 5 kc Sąd Okręgowy uchylił się od tego obowiązku.

Pozwany, dla uzasadnienia poglądu o braku własnej legitymacji biernej i wyłącznej legitymacji dzierżawcy, powołuje wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2004 r II CK 102/03, LEX nr 303343, w którego uzasadnieniu Sąd Najwyższy wyraził następujący pogląd: „jeżeli niemający tytułu prawnego posiadacz samoistny oddał rzecz (składiną nadal zachowując swój status posiadacza samoistnego – art. 337 kc) w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi względem posiadacza zależnego i – należy podkreślić – tylko wobec niego.” Pogląd ten nie znajduje – w ocenie Sądu Apelacyjnego – dostatecznego uzasadnienia. Z przepisów art. 224 i 230 k.c. wynika, iż właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przeciwko posiadaczowi samoistnemu, jak i przeciwko posiadaczowi zależnemu. Przepisy kodeksu cywilnego nie dają odpowiedzi na pytanie, czy w razie oddania nieruchomości w posiadanie zależne przez nieuprawnionego posiadacza samoistnego, roszczenie o wynagrodzenie z rzeczy może być skierowane tylko przeciwko posiadaczowi samoistnemu czy także przeciwko posiadaczowi zależnemu. Rozważając ten problem należy mieć na względzie art. 337 kc, który stanowi, iż posiadacz samoistny nie traci posiadania zależnego przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Orzecznictwo przyjmuje także, że i posiadacz zależny nie traci posiadania w wyniku oddania rzecz w dalsze posiadanie zależne (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1993 r, II CRN 130/93, Biul. SN 1/94, s. 21). A zatem w tym samym czasie dana rzecz może pozostawać w posiadaniu dwóch podmiotów – posiadacza samoistnego i zależnego, bądź też dwóch posiadaczy zależnych. W sytuacji, gdy żadnemu z tych podmiotów nie przysługuje skuteczny względem właściciela tytuł prawny do władania rzeczą, każdy z nich – nie wydając rzeczy właścicielowi – wkacza bezprawnie w sferę prawną tegoż właściciela, jako podmiotu prawa bezwzględnego, skutecznego erga omnes. Każdy z w/w posiadaczy czyni to w inny sposób. W niniejszej sprawie, w okresie od 5 stycznia 2002 do 22 czerwca 2004 r pozwany korzystał z nieruchomości (...) w ten sposób, że oddał ją w posiadanie zależne innemu podmiotowi i pobierał z tego korzyści cywilne. Dzierżawca – Spółka (...), korzystała z nieruchomości bezpośrednio. Wykonywała remonty w celu prowadzenia remontowanym budynku działalności gospodarczej. A zatem każdy z w/w podmiotów korzystał z nieruchomości i każdy – w relacji do właściciela – czynił to bez tytułu prawnego. W takich okolicznościach faktycznych, w ocenie Sądu Apelacyjnego, brak jest podstaw do uznania, iż wyłącznie spółka (...) winna zapłacić właścicielowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Treść przepisów art. 224 i 230 kc nie daje podstaw do takiej oceny. Oddanie nieruchomości przez pozwanego w posiadanie zależne nie zwalnia go z obowiązku zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, tak długo jak długo posiadacz ten z nieruchomości korzysta pobierając, bądź choćby mogąc pobierać korzyści cywilne. Dlatego też należy zdecydowanie opowiedzieć się za możliwością wyboru przez właściciela którego z posiadaczy chce pozwać, z tym zastrzeżeniem, że właścicielowi przysługuje tylko jedno wynagrodzenie. To czy posiadacz, który zapłaci je właścicielowi, ma roszczenie zwrotne do drugiego i ewentualnie w jakim zakresie zależy od treści i charakteru łączącego ich stosunku prawnego.

Tym samy Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany ma legitymację bierną w sprawie również za ten okres w jakim przedmiotowa nieruchomość została wydzierżawiona spółka (...). W tym kontekście właściwego znaczenia nabiera stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, iż to powódka decyduje o tym, którego z posiadaczy zależnych pozywa w niniejszym postępowaniu.

**4/** Kolejne zarzuty pozwanego, dotyczą subiektywnego aspektu posiadania i błędnego, w jego ocenie, przyjęcia, iż pozwany był posiadaczem w złej wierze już w dacie doręczenia mu odpisu pozwu o eksmisję, podczas gdy w jego ocenie,

o złej wierze można mówić dopiero od daty doręczenia pozwanemu odpisu zmienionego żądania pozwu w sprawie IC 235/00 z eksmisji na wydanie nieruchomości. Zarzut ten jest bezzasadny.

Poprzednik prawny pozwanego objął nieruchomość w posiadanie, jako majątek opuszczony, w trybie przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż objęcie nieruchomości w posiadanie zgodnie z przepisami tego aktu i po wyczerpaniu trybu w nim przewidzianego, pozwalało na przyjęcie dobrej wiary po stronie posiadacza. Jest to pogląd prawidłowy, o czym będzie mowa szerzej przy ocenie apelacji powódki. W tym miejscu należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż o utracie dobrej wiary przez takiego posiadacza decyduje utrata przez dany majątek statusu „majątku opuszczonego” w rozumieniu przepisów dekretu. Trafnie wskazał Sąd, iż rzeczy nie można było traktować jak opuszczonej od chwili ujawnienia przez właściciela lub osobę działającą w jego interesie woli odzyskania posiadania danej rzeczy. Do aktów takich niewątpliwie należy wystąpienie z powództwem o wydanie rzeczy opuszczonej. Wbrew argumentom pozwanego podobną funkcję spełnił w niniejszej sprawie już pozew eksmisyjny. Był on przejawem stanowczej woli odzyskania nieruchomości przez jej prawowitych właścicieli. Z tą chwilą nieruchomość straciła status majątku opuszczonego, odpadł cel dla którego pozwany objął nieruchomość w posiadanie – ochrona i zabezpieczenie mienia opuszczonego przez ich właścicieli. Dlatego też począwszy od daty doręczenia pozwanemu pozwu o eksmisje z nieruchomości Budrysówki, tj. od 29 września 2000 r, pozwany musi być traktowany tak jak posiadacz w złej wierze.

**5/** Następną grupą zarzutów pozwanego wiąże się z wysokością świadczenia zasądzonego od pozwanego na rzecz powódki tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (...).

W pierwszej kolejności należy zgodzić się z pozwanym, iż zaskarżony wyrok prowadzi do naruszenia art. 358 § 3 kpc. Sąd Okręgowy wyliczając jako należną powódce kwotę 251 554 zł oparł się na opinii biegłej K. G. (2). Biegła swoje wyliczenia przedstawiła wariantowo, jako czynsz nominalny i czynsz realny. Czynsz nominalny, to ten który biegła uznała za możliwy do osiągnięcia w danym okresie, obliczony przy zastosowaniu cen wówczas obowiązujących. Wskazany w opinii czynsz realny – według którego Sąd obliczył świadczenie należne powódce – to nic innego jak czynsz możliwy do osiągnięcia w danym okresie, zwaloryzowany według wskaźnika inflacji GUS, bliżej zresztą niesprecyzowanego. Rację ma apelujący o ile kwestionuje wyliczenie Sądu. Nie budzi wątpliwości, iż wynagrodzenie należne właścicielowi za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości (art. 224, 230 kc) jest zobowiązaniem pieniężnym od chwili jego postania. Stosownie do art. 358<sup>1</sup> § 3 kc świadczenie takie podlega waloryzacji sędziowskiej przy spełnieniu ustawowych jej przesłanek, to jest w razie zaistnienia istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza oraz przy uwzględnieniu interesów obu stron i zasad współżycia społecznego. W zaskarżonym wyroku zastosowanie w/w przepisu odbyło się bez zachowania reguł subsumpcji, to jest bez porównania stanu faktycznego z przesłankami materialnoprawnymi – po dokonaniu wprawdzie ich wykładni. Na powyższy problem zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2000 r, sygn. akt IV CKN 1159/00, Lex nr 52472. Jak z tego wynika zasadą jest zasądzanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w wartości nominalnej. Sędziowska waloryzacja tego świadczenia jest możliwa, jednakże Sąd dokonując waloryzacji winien uzasadnić dlaczego uznał, że w okresie dochodzonym pozewem nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, a także jakie interesy stron przemawiają za dokonaniem waloryzacji.

Sąd Okręgowy w ogóle powyższego zagadnienia nie rozważał. Już z tej przyczyny rozstrzygnięcie Sądu polegające nie może się ostać.

Sąd Okręgowy w inny jeszcze sposób naruszył art. naruszył przepis art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Przepis ten podobnie jak i klauzula rebus sic stantibus z art. 357<sup>1</sup> k.c. kreuje swoiste normatywne prawo podmiotowe, polegające w tym wypadku na uprawnieniu strony do tego, aby sąd zwaloryzował dane świadczenie pieniężne. Waloryzacji, podobnie jak zastosowania klauzuli z art. 357<sup>1</sup> k.c., Sąd dokonuje na żądanie strony, nigdy z urzędu (tak. Komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. G. Bieńka, Księga trzecia Zobowiązania, WP LexisNexis 2007 r, Tom 1, str. 53, także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2005 r, I CK 563/04, Lex nr 523704). W niniejszej sprawie powódka nie zgłosiła żądania

waloryzacji. Wyrok Sądu Okręgowego w omawianym zakresie narusza więc zarówno prawo materialne, jak i przepis art. 321 k.p.c.

Uzasadniony jest również zarzut naruszenia art. 481 k.c., w sytuacji, gdy Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powódki świadczenie pieniężne zwaloryzowane na dzień sporządzenia opinii przez biegłą R.-G. a odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia policzył od daty ograniczenia przez powódkę żądania pozwu, to jest od 15 maja 2005 r. Orzeczenie waloryzacyjne ma charakter prawokształtujący i z samej jego istoty wynika, że dłużnik nie może popaść w opóźnienie spełnienia świadczenia do czasu, kiedy jego treść jego obowiązku nie zostanie ukształtowana wyrokiem. Dlatego też odsetki ustawowe od świadczenia pieniężnego zwaloryzowanego wyrokiem sądu należą się zawsze od daty wyroku uwzględniającego powództwo (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 201 r., ICSK 698/09 Lex nr 622201).

Bezzasadny jest też natomiast niewłaściwego ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W szczególności nie można zgodzić się z pozwanym, że podstawą wyliczenia wynagrodzenia winien być stan nieruchomości z dnia jej objęcia w posiadanie przez poprzednika prawnego pozwanego. Należy zaaprobować generalne założenie, iż właściwą, tytułem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy przez posiadacza będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. W ujęciu konkretnym wynagrodzenie obejmuje to wszystko co uzyskałby właściciel gdyby rzecz wynajął, wdzierzał, lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie odpłatnego stosunku prawnego. Wynagrodzenie powinno być obliczane wedle przy uwzględnieniu przeznaczenia rzeczy i sposobu jej wykorzystywania w tym czasie za jaki powód domaga się wynagrodzenia. Taki sposób obliczania wynagrodzenia nie prowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia się żadnej ze stron. Należy bowiem pamiętać, iż posiadaczowi rzeczy służy przeciwstawne roszczenie o zwrot nakładów na rzecz. Realizacja tych roszczeń ma w założeniu przywrócić równowagę ekonomiczną między właścicielem i posiadaczem. Jeśli więc posiadacz dokonał na rzecz nakładów, winien zapłacić wyższe wynagrodzenie za korzystanie z tak ulepszonej rzeczy. Uszczerbek ten równoważony jest jego roszczeniem o zwrot nakładów. Brak możliwości przywrócenia równowagi w tych stosunkach może wynikać ze złej wiary posiadacza rzeczy, kiedy to z woli ustawodawcy, pozbawiony on zostaje uprawnienia do żądania zwrotu nakładów innych niż konieczne, a tych ostatnich może domagać się jedynie w granicach bezpodstawnego wzbogacenia właściciela. Sytuacja posiadacza w dobrej wierze i posiadacza w złej wierze musi być zróżnicowana, w innym wypadku, posiadacz w złej wierze mógłby podejmować działania niezgodne z wolą właściciela a obciążające tegoż właściciela finansowo, co byłoby sprzeczne z zasadami słuszności.

Nie ma też racji pozwany o ile wskazuje, iż przedmiotowe wynagrodzenie winno być obliczone według wskaźnika amortyzacji przy przyjęciu za podstawę wyliczenia aktualnej wartości budynku (...)Należy przypomnieć, że wszyscy opiniujący w sprawie biegli wskazywali na brak wystarczającej ilości wiarygodnych danych o stawkach długoterminowego najmu nieruchomości podobnych. Dlatego też zastosowanie do obliczenia wynagrodzenia dla powódki metody porównawczej – polegającej na określeniu czynszów do porównania wprost z umów dzierżawy – Sąd Okręgowy trafnie uznał za niemożliwe. Zarówno biegły G. jak i biegła R.-G. szczegółowo ustosunkowali się do zarzutów pozwanego, wyjaśniając dlaczego stosowna przez ich metoda kosztowa obliczenia wynagrodzenia jest jedynie w rozpoznawanej sprawie miarodajna. Choć pozwany nie zgodził się z wyjaśnieniami biegłej, ostatecznie o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii nie wnosił.

**6/** Kolejna grupa zarzutów związana jest z nieuwzględnieniem przez Sąd Okręgowy zarzutu potrącenia, obejmującego roszczenie pozwanego o zwrot nakładów na nieruchomość. Chodzi o nakłady dokonane przez spółkę (...) w okresie, gdy ta była dzierżawcą nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, iż roszczenie posiadacza o zwrot nakładów może zostać skierowane wyłącznie względem właściciela, który rzeczywiście wzbogacił się wskutek tychże nakładów. W przypadku zbycia rzeczy za cenę uwzględniającą wartość wcześniej dokonanych nakładów legitymowanym do ich rozliczenia z posiadaczem byłby rzeczywiście wzbogacony, a więc ten, który nie jest już właścicielem rzeczy. W ocenie Sądu Okręgowego, pozwany, podnosząc zarzut potrącenia nie wykazał, aby to powódka była wzbogacona jego kosztem, skoro kupiła ona

nieruchomość w stanie po dokonaniu nakładów. Brak jest też w ocenie Sądu dowodu na to, że powódka przejęła dług związany z tymi nakładami.

Apelujący słusznie kontestuje powyższy wywód. W orzecznictwie sądowym utrwalił się bowiem pogląd, iż legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel, z tym jednakże zastrzeżeniem, iż pod określeniem „każdorazowy właściciel” rozumieć należy właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Może nim być inna osoba niż ta, która była właścicielem w czasie dokonania nakładów na rzecz (tak Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r, II CKN 57/96, OSNC nr 6-7, poz. 92, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r, V CSK 324/2006, LEX nr 558632). Sąd Okręgowy odwołał się do pierwszego z w/w orzeczeń, uszło jednak jego uwadze, że Sąd ten jednoznacznie określił legitymację bierną w sprawie o zwrot nakładów, jako dotyczącą wyłącznie właściciela „windykującego” a więc nie przez wzgląd na samo prawo do rzeczy lecz z uwagi na korzystanie z prawa windykacji. Zatem nie sam fakt bycia właścicielem (w czasie dokonania nakładów lub później) lecz odebranie rzeczy w wyniku zrealizowania roszczenia windykacyjnego określa zarówno moment powstania roszczenia o zwrot nakładów jak i właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Tym samym nietrafny jest pogląd Sądu Okręgowego o ile jako podstawę pominięcia zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia, wskazuje brak legitymacji powódki do bycia adresatem wierzytelności o zwrot równowartości nakładów.

Nie oznacza to jednak, iż postawiony przez apelującego zarzut naruszenia art. 498 § 1 kc jest uzasadniony. Dokonane przez pozwanego potrącenie wierzytelności o zwrot równowartości nakładów na nieruchomość nie mogło odnieść skutku albowiem wierzytelność taka nie przysługuje pozwanemu. Chodzi o nakłady faktycznie dokonane przez spółkę (...). Pozwany w dniu 29 września 2004 r zawarł z w/w spółką umowę przelewu wierzytelności jaka miała przysługiwać spółce względem właściciela nieruchomości, w związku z poniesieniem nakładów. W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwany nie wykazał jednak by cendentowi – spółce (...) – rzeczywiście przysługiwała wierzytelność o zapłatę za dokonane nakłady. Dla uzasadnienia tej tezy należy w pierwszej kolejności stanowczo zaaprobować stanowisko Sądu I instancji co do złej wiary (...) spółki z o.o. w trakcie dokonywania nakładów na nieruchomość. Z niekwestionowanych ustaleń Sądu wynika, że spółka ta, w roku 2002 przeprowadziła generalny remont budynku znajdującego się na dzierżawionej przez siebie nieruchomości. Do wydzierżawienia nieruchomości doszło w grudniu 1991 r, a więc już w okresie, gdy przeciwko pozwanemu toczył się proces o eksmisję. W sprawie tej w dniu 16 kwietnia 2002 r Sąd z trybie zabezpieczenia zakazał pozwanemu m.in. wykonywania w pomieszczeniach (...) jakichkolwiek prac budowlanych i modernizacyjnych. Pozwany twierdzi, że nie powiadomił dzierżawcy ani o toczącym się procesie ani o wydanym w jego toku zarządzeniu tymczasowym. Wyjaśnienia te nie są wiarygodne. Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu I instancji, z którego wynika, iż oba podmioty miały świadomość wystąpienia właścicieli nieruchomości z roszczeniem o zwrot. Nie wydaje się możliwe, by dzierżawca, będący profesjonalistą na rynku nieruchomości, nie wyegzekwował od pozwanego kompletnej wiedzy na temat przedmiotu dzierżawil, w sytuacji, gdy w księgach wieczystych, jako właściciel, figurował innym podmiot niż ten, dysponował nieruchomością. Trzeba pamiętać, że umowa opiewała na wykonanie kapitalnego remontu, obejmującego w znaczącej części nakłady, których nie można byłoby uznać za konieczne. Warto też pamiętać, (...) rozpoczął prace remontowe mimo, iż braki formalne zgłoszenia tych prac nie zostały przez niego uzupełnione i mimo sprzeciwu Starosty. Przeciwno prowadzeniu prac remontowych remonstrował również P. S. zwracając się pismem z dnia 23 września 2004 r do Powiatowego Inspektoratu Budowlanego o wszczęcie stosownego postępowania w związku z samowolą budowlaną. Dlatego też nie sposób przyjąć, iż spółka (...) nie powzięła żadnych wątpliwości co do rzeczywistego zakresu swoich uprawnień. Stawiany w apelacji zarzut naruszenia art. 7 kc jest bezzasadny. Przepis ten w istocie ustanawia domniemanie dobrej wiary. Domniemanie to jest wzruszalne. Oznacza to, iż Sąd, jak i każdy inny organ stosujący przepisy prawa cywilnego, jest zobowiązany do przyjmowania dobrej wiary po stronie podmiotu, który wywodzi stąd skutki prawne, dopóty, dopóki druga strona, na której spoczywa ciężar dowodu w tym zakresie – art. 6 kc, nie udowodni złej wiary przeciwnika. Fakty ustalone przez Sąd Okręgowy w oparciu o wnioski dowodowe powódki pozwalają na przyjęcie, iż spółka (...) modernizując (...), była w złej wierze. Wiedziała, a co najmniej z łatwością mogła się dowiedzieć, że przysługuje jej skuteczne względem właściciela prawo do wykonania remontu w takim zakresie w jakim zostało to wykonane.

Jak wynika z treści art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle o ile, właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Przepis ten ogranicza zakres roszczenia o zwrot nakładów koniecznych, zupełnie zaś wyklucza roszczenie o zwrot innych nakładów. Użyte sformułowanie zawiera odesłanie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. kc). Nakazuje więc ustawodawca oceniać roszczenia posiadacza o zwrot nakładów według reżimu bezpodstawnego wzbogacenia. Przesłankę tę winien wykazać pozwany. Można zgodzić się z jego argumentami, iż część nakładów dokonanych na nieruchomości przez spółkę (...) miała charakter nakładów koniecznych. Przyjęta przez Sąd Okręgowy za miarodajną opinia biegłego A. G. wskazywała, iż z ogólnej wartości nakładów 441 265 zł, nakłady konieczne to 272 236 zł. Sąd Okręgowy wskazuje tę kwotę w tej części uzasadnienia, w której omawia wyniki postępowania dowodowego (k. 1059). Pozwany kwestionował wyliczenie biegłego, argumentując, iż wszystkie nakłady poniesione na nieruchomość w latach 2002-2003 miały charakter nakładów koniecznych. Spór ten nie wydaje się istotny dla rozstrzygnięcia, jeśli weźmie się pod uwagę, iż uprawnienie pozwanego (jako następcy Spółki (...)) w tym przedmiocie) sprowadza się nie do zwrotu kwoty stanowiącej równowartość nakładów koniecznych, ale zwrotu kwoty o jaką właściciel wzbogacił się bezpodstawnie kosztem czyniącego nakłady (art. 225 § 2 k.c.). Ta przesłanka nie została przez pozwanego wykazana w żaden sposób, choć w piśmie z dnia 18 lutego 2010 r pozwany odniósł się do tego problemu. Pozwany upatrywał bezpodstawnego wzbogacenia powódki w tym, iż nabyła ona własność przedmiotowej nieruchomości za kwotę 1 mln. zł, podczas gdy rzeczywista wartość tej nieruchomości, zgodnie z opinią biegłego A. G., wynosiła 1 508 154 zł. Wartość (...) bez nakładów byłaby niższa co najmniej o kwotę 441 265 zł. Pozwany wniósł o zweryfikowanie tej okoliczności dowodem z opinii biegłego. W ocenie Sądu Apelacyjnego dowód taki jest bezprzedmiotowy dla rozstrzygnięcia problemu bezpodstawnego wzbogacenia powódki, o ile weźmie się pod uwagę, iż powódka nabyła nieruchomość za cenę wynegocjowaną z poprzednimi właścicielami – braćmi S.. Dla wykazania, że powódka wzbogaciła się bezpodstawnie kosztem pozwanego konieczne byłoby wykazanie przesłanek z art. 405 i nast. kc, a więc rozliczenia tychże nakładów z korzyściami, które pozwany osiągnął z przedmiotowej nieruchomości w ciągu wielu lat jej użytkowania. Takich twierdzeń pozwany nie podnosił, nie zgłaszał też dowodów na ich wykazanie.

Z tych właśnie przyczyn Sąd Okręgowy był władny pominąć zarzut zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia wierzytelności o zwrot nakładów na rzecz. Wbrew argumentom apelacji stanowisko Sadu nie narusza przepisów art. 226 kc, art. 498 kc i art. 510 kc.

**8/** Niedopuszczalny jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 90 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2010/90/594) przez przyznanie zawyżonego wynagrodzenia biegłej K. G. (2). Jak wynika z akt sprawy Sąd Okręgowy przyznał w/w biegłej wynagrodzenie w wysokości 12 730 zł, oddalając jej wniosek w pozostałej części, postanowieniem z dnia 27 marca 2012 r (k. 995). Postanowienie to jest prawomocne. Zażalenie pozwanego (k. 997) zostało odrzucone postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 11 lipca 2012 r (k. 1125). A zatem pozwany we właściwym trybie wykorzystał już możliwość zaskarżenia decyzji Sądu o przyznaniu biegłej wynagrodzenia. Zagadnienie to nie może być zatem przedmiotem rozważań Sądu Apelacyjnego w ramach postępowania apelacyjnego.

**II/ Apelacja powódki jest bezzasadna.** Zarzuty powódki koncentrują się wokół zagadnienia dobrej bądź złej wiary pozwanego, jako posiadacza przedmiotowej nieruchomości począwszy od dnia 27 lipca 1997 r. Argumenty powódki nie są jednak przekonujące.

Zgodzić się należy Sądem Okręgowym, że w okresie obowiązywania przepisów dekretu o majątkach polonijczych i opuszczonych poprzednik prawny powódki był zależnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze. Podmiot ten wykonywał posiadanie zgodnie z przysługującym mu tytułem prawnym, a to „bezpośrednim zarządem i użytkowaniem” uzyskanym w oparciu powołane do tego organy, zgodnie z przepisem art. 12 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. Uprawnienie to było – wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego – skuteczne względem właściciela nieruchomości aż do czasu, gdy ten wystąpił o z wnioskiem o zwrot nieruchomości w trybie art. 20 dekretu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r, III CZP 123/06, OSNC-ZD 2008/1/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2004 r, V CSK 328/03. Pogląd ten aprobuje apelująca, skoro wskazuje, iż przewidziane art. 12

dekretu „bezpośredni zarząd i użytkowanie” stanowiło szczególnego rodzaju prawo tymczasowe, stwarzające dla wskazanych w tym przepisie instytucji i jednostek organizacyjnych tytuł prawny do władania majątkiem do czasu jego wyjaśnienia jego statusu własnościowego. Charakter władania poprzednika prawnego pozwanego nie może być odmiennie oceniony z uwagi na osobę generała K. S., co niekonsekwentnie i bezpodstawnie podnosi apelująca.

Rację ma natomiast apelująca, iż uprawnienie przewidziane w art. 12 dekretu, choć nietożsame z użytkowaniem w rozumieniu przepisów prawa rzeczowego, było uprawnieniem niezbywalnym, a w każdym razie nie mogło być wniesione aportem do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Obecnie problem ten reguluje art. 14 k.s.h, który wprost stanowi, że przedmiotem wkładu do spółki kapitałowej nie może być prawo niezbywalne. W poprzednim stanie prawnym, to jest na gruncie obowiązującego w roku 1997 kodeksu handlowego, brak było jednoznacznego przepisu w tym przedmiocie, jednakże w judykaturze utrwalił się pogląd, iż przedmiotem wkładu do spółki kapitałowej mogą być wyłącznie przedmioty majątkowe, zbywalne i mogące jako aktyw wejść do bilansu spółki. Inaczej ujmując, mogą to być jedynie takie dobra majątkowe, które są dopuszczone do obrotu prawnego i o dającej się ustalić wartości ekonomicznej (tak m.in. uzasadnienie uchwały (7) Sądu najwyższego z dnia 2 marca 1993 r, III CZP 123/92, OSNC 1993/10/167 i przegląd orzecznictwa tam przedstawiony). Wydaje się oczywistym, że przysługujące poprzednikowi prawnemu pozwanej spółki prawo zarządu i użytkowania nie mogły być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego. Jak już wcześniej zaznaczono, zasadniczym celem wykonywania tego uprawnienia było zabezpieczenie mienia obywateli, którzy w związku z wojną utracili jego posiadanie. Obrót prawny tego rodzaju mieniem – do czasu uregulowania spraw własnościowych – był wykluczony. Z tych przyczyn apelująca kwestionuje możliwość przejścia prawa zarządu i użytkowania z poprzednika prawnego pozwanego na pozwaną spółkę, na mocy aktu założycielskiego z dnia 25 lipca 1997 r, kiedy to została zawiązana spółka z o.o. Fundusz (...) w W. i gdzie w § 1 przewidziano, iż spółka przejmie przedsiębiorstwo jednostki organizacyjnej Fundusz (...), działającej na podstawie ustawy z dnia 21 kwietnia 1988 r o Funduszu Wczasów Pracowniczych. Jednostka ta, będąca osobą prawną utworzoną w drodze ustawy, została zlikwidowana na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 9 maja 1997 r o zmianie ustawy o związkach zawodowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 82, poz. 518). W/w przepis doprowadził do utraty osobowości prawnej utworzonego na podstawie ustawy z 1949 r. (...), nie drogą jej likwidacji, lecz przekształcenia osoby prawnej, utworzonej w drodze ustawy w spółkę, która miała wstąpić we wszystkie prawa i obowiązki dawnego (...). To ustawowe następstwo realizował akt założycielski spółki z 25 lipca 1997 r. Jednakże ta spójna konstrukcja prawna została naruszona wskutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego dnia 3 czerwca 1998 r, K 34/97, (OTK 1998, poz. 49), którym stwierdzono niezgodność m.in. art. 7 ustawy z Konstytucją RP. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego w orzecznictwie podkreśla się, iż następstwem wyroku TK była utrata przez pozwaną spółkę tytułu prawnego do majątku dawnego (...). Stan prawny powstały w wyniku wyroku TK wymagał niezwłocznej interwencji ustawodawcy, co jednak nie nastąpiło (por. uzasadnienie wyroku TK, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2009 r, II CSK 464/08, OSP 2010/2/17). Niewątpliwie mienie dawnego (...) nie stało się własnością Skarbu Państwa (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009 r, V CSK 237/09, LEX nr 653925).

W świetle powyższych uwag uznać wypada, iż w istocie nowopowstała (...) spółka z o.o. nie mogła nabyć tytułu prawnego do objętego w bezpośredni zarząd i użytkowanie majątku opuszczonego przez rodzinę S., a wcześniej posiadanego zgodnie z przepisami dekretu, przez dawne (...). Spółka jednakże, począwszy od dnia 26 lipca 1997 r, władała nieruchomością (...) faktycznie – choć bez tytułu prawnego – zarządzając nią i użytkując budynek dla własnych potrzeb. Choć organy spółki, po wydaniu przez TK w/w wyroku powinny mieć świadomość braku tytułu prawnego w odniesieniu do sprawowanego władztwa, to jednak w tym szczególnym przypadku nie sposób przyjąć, iż władztwo to wykonywały w złej wierze.

W złej wierze jest ten, kto powołując się na prawo lub stosunek prawny wie, że one nie istnieją, ewentualnie jego mylne wyobrażenie o ich istnieniu nie jest usprawiedliwione. Inaczej ujmując, zła wiara to znajomość prawdziwego stanu rzeczy (odbiegającego od twierdzeń zainteresowanego) albo nieusprawiedliwiona niewiedza o tym stanie rzeczy. Wprawdzie samo ustalenie dobrej wiary jest kwestią faktu, a nie oceny zachowania danego podmiotu, jednak nie sposób zaprzeczyć, że stwierdzenie działania w złej wierze wiąże się – co do zasady – z krytyczną oceną zachowania tego podmiotu. Taka ocena wynika stąd, iż dany podmiot – choć ma możliwość przywrócenia stanu zgodnego z

prawem, tj. zwrócenia rzeczy prawowitemu właścicielowi, lub osobie, mającej do rzeczy inny, skuteczne względem właściciela, tytuł prawny do władania – obowiązku tego nie realizuje i zatrzymuje rzecz w swoim posiadaniu. Takiej złej oceny nie sposób wiązać z zachowaniem pozwanego. Spółka nie mogła przywrócić stanu zgodnego z prawem, to jest zwrócić przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie było podmiotu uprawnionego do jej przejęcia. Nieruchomość ta wciąż stanowiła „majątek opuszczony”. Choć nie obowiązywały już przepisy dekretu z dnia 8 marca 1946 r, właściciele nieruchomości wciąż nie ujawnili się i nie wystąpili o jej wydanie. Poprzedni zarządca (...) przestał istnieć, nie istniały też organy państwowe – Urzędy Likwidacyjne, które były właściwe do wydania decyzji o przekazaniu nieruchomości określonym jednostkom organizacyjnym w bezpośredni zarząd i użytkowanie aż do czasu, gdy jej prawowity właściciel wystąpi o przywrócenie posiadania. Skoro zaś pozwany był pozbawiony możliwości przywrócenia stanu zgodnego z prawem nie sposób przypisać mu złej wiary, aż do czasu doręczenia mu pozwu o eksmisję, w dniu 29 września 2000 r. Datę tę prawidłowo ustalił Sąd I instancji. Dobrą wiarę pozwanego w analogicznych okolicznościach faktycznych uznał Sąd Najwyższy w wyroku z D. 5 listopada 2010 r sygn. akt I CSK 3/10 (w aktach sprawy k-830-833).

**Podsumowując dotychczasowe rozważania** Sąd Apelacyjny uznał, że powódce przysługuje prawo do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres gdy pozwany był jej posiadaczem. Powódka posiada własne roszczenie za okres od daty nabycia przez nią prawa własności a do daty windykacji, to jest od dnia 23 czerwca 2004 r do dnia 9 lipca 2004 r. Powódka jest też uprawniona do 1/5 wierzytelności (udział P. S. za okres gdy współwłaścicielami nieruchomości byli bracia S., to jest od dnia 27 lipca 1997 r do dnia 22 marca 2003 r. Przeciwnie roszczenie pozwanego o zwrot nakładów na rzecz nie zostało uwzględnione z powodu niewykazania jego wysokości. Sąd obliczył należną kwotę za ten okres posługując się opinią biegłej K. G. (2) (k. 937-975). Ogólna kwota wynagrodzenia za wskazany wyżej okres wynosi 232 880 zł. Suma należna powódce (1/5) to **45 576 zł.**

**Ta ostatnia kwota została ostatecznie zasądzona na rzecz powódki w miejsce sumy wskazanej zaskarżonym wyroku.**

**Adekwatnej zmianie musiało też ulec rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję. Ich wyliczenie przedstawia się następująco.**

1/ Powódka w toku postępowania w I instancji poniosła następujące koszty: Koszty poniesione przez powódkę

76 062 zł – opłata od pozwu,

2000 zł – zaliczka 1,

3000 zł zaliczka 2,

14 400 zł pełnomocnik

**Razem powódka: 26 462 zł**

2/ **Koszty pozwanej: 14 400 zł** (pełnomocnik)

3/ Koszty poniesione tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa

3 389,20 zł biegły G.

517,23 zł. – j.w.

9 730, 80 – biegła R.-G.

**Skarb Państwa razem 13 637,23 zł**

**Rozliczenie:**

**Rozliczenie poniesionych kosztów jest konsekwencją tego, że powódka wygrała proces w 3,13%  
Pozwana – 96,69%**

Pozwana winna jest więc powódce 875,89 zł, zaś powódka winna jest pozwanej 13 923, 36 zł.

Należało więc zasądzić od powódki na rzecz pozwanej różnicę, czyli **13.047,47 zł.**

Rozliczenie kosztów poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa:

1/ Od powódki 96,69% z 13 637, 23 zł. = **13 185, 84 zł**

2/ Od pozwanej 3,13% z 13 637, 23 zł = **451,39 zł.**

Powyższe wyliczenia zostały uwzględnione z zmianie zaskarżonego wyroku. Podstawę rozstrzygnięcia apelacyjnego w tym przedmiocie stanowią przepis art. 386 § 1 kpc i art. 385 kpc.

Koszty postępowania apelacyjnego zostały stosunkowo rozdzielone, stosownie do art. 100 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Rozliczenie przedstawia się następująco.

1/ Powódka poniosła następujące koszty

14 033 zł – opłata od apelacji,

5 400 zł – koszty zastępstwa procesowego

Razem koszty II powódka **19 433 zł**

2/ Pozwana:

1/ 12 588 – opłata od apelacji

2/ 5 400 – koszty zastępstwa procesowego

Razem koszty II pozwana **17 988 zł**

**A/ Rozliczenie apelacji powódki**

Powódka swoją apelację przegrała w całości

Ma więc zwrócić pozwanej adwokata tj. **5400 zł.**

**B/ Rozliczenie apelacji pozwanej:**

Pozwana wygrała apelację w 81,48 %

Powódka w 18,52%

**Powódka winna jest pozwanej  $17\ 988 \times 81,48\% = 14\ 656,62\ \text{zł}$**

**Pozwana winna jest powódce  $19\ 433\ \text{zł} \times 18,52\% = 3\ 598,99\ \text{zł}$**

Powódka ma zwrócić pozwanej różnicę – **11 057, 63 zł.**

W wyroku zasądzono od powódki na rzecz pozwanej od powódki na rzecz pozwanej sumę A i B, tj. 5 400 + 11 057, 63 = **16 457, 63 zł.** tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.