

**Sygn. akt: I C 1373/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2015 roku

**Sąd Okręgowy w Warszawie** Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący **SSO Paulina Aslanowicz**

Protokolant Katarzyna Maciaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 04 marca 2015 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko **Miastu S. W.**

#### **o zapłatę**

1. Oddała powództwo;
2. Ustala, że powódka M. K. ponosi koszty procesu w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu

**Sygn. akt: I C 1373/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 września 2010 roku powódka M. K. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych Miasta S. W. i Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. kwoty 2.075.568 zł tytułem utraconych korzyści związanych z niemożnością korzystania z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w okresie od dnia 04 lutego 2000 roku do dnia 04 lutego 2010 roku co do części budynku posadowionego

na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o powierzchni użytkowej 457,58 m<sup>(2)</sup>

oraz w okresie od dnia 30 listopada 1999 roku do dnia 30 listopada 2009 roku co do części budynku posadowionego na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o powierzchni użytkowej 71,38 m<sup>(2)</sup> według wysokości czynszów najmu i innych pożytków uzyskiwanych

z nieruchomości oraz według cen aktualnych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa. Powódka wniosła również o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z normami przepisanyymi.

Uzasadniając swoje stanowisko, powódka wskazała, że jest następcą prawnym przedwojennych właścicieli zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy

ul. (...), którym odmówiono przyznania prawa własności czasowej

do przedmiotowego gruntu. Podkreśliła, że po roku 1975 dokonano sprzedaży 9 lokali mieszkalnych położonych w posadowionym na gruncie budynku, jednak decyzją z dnia 22 lutego 1999 roku Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził, iż decyzja zezwalająca na sprzedaż ww. lokali wydana została z naruszeniem prawa, natomiast decyzją

z dnia 20 grudnia 2001 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło orzeczenie administracyjne odmawiające przedwojennym właścicielom przyznania własności czasowej do ww. nieruchomości. W dalszej kolejności powódka podniosła, że decyzjami wydanymi w 2006 roku przez Prezydenta (...) W. ustanowiono na rzecz jej poprzedników prawnych prawo wieczystego użytkowania gruntu w postaci działek ewidencyjnych nr (...), natomiast w dniu 30 listopada 2009 roku przekazano im budynek posadowiony na działce nr (...), a w dniu 10 marca 2010 roku budynek posadowiony na działce nr (...). W tej sytuacji zdaniem powódki, należy jej się odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z ww. nieruchomości za okres 10 lat poprzedzających dzień ich protokolarnego wydania. Powódka powołując się na treść art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. wskazała, iż w okresie objętym pozmem pozwane (...) W. było samoistnym posiadaczem ww. budynków w złej wierze, a zatem jest zobowiązane do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne z nich korzystanie. Uzasadniając z kolei swoją legitymację procesową, powódka wskazała, że na mocy umowy z dnia 14 września 2010 roku nabyła od spadkobierców przedwojennych właścicieli ww. nieruchomości uprawnienie do dochodzenia odszkodowania wynikającego z utraty własności tej nieruchomości spowodowanej wydaniem odmownej decyzji dekretovej ( pozew k. 2-11).

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości w stosunku do pozwanego Skarbu Państwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Motywując swoje stanowisko, pozwany wskazał, że żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku posadowionego na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) powinno zostać skierowane przeciwko posiadaczowi samoistnemu nieruchomości, którym w okresie objętym pozmem było wyłącznie (...) W., a zatem Skarb Państwa nie jest biernie legitymowanym w niniejszej sprawie. Pozwany zakwestionował nadto legitymację czynną powódki (odpowiedź na pozew k. 65-71).

W odpowiedzi na pozew pozwane Miasto S. W. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany zakwestionował legitymację procesową czynną powódki, podnosząc, że umowa z dnia 14 września 2010 roku przeniosła na nią jedynie uprawnienie do dochodzenia odszkodowania związanego z utratą własności budynków przy ul. (...) w W., podczas gdy wywiedzione w sprawie roszczenie nie ma charakteru odszkodowawczego. Pozwany podkreślił, że możliwość dochodzenia roszczeń uzupełniających o których mowa w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. uwarunkowana jest ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne, wskazując przy tym, iż nigdy nie wytoczono przeciwko niemu powództwa windykacyjnego dotyczącego budynku przy ul. (...) w W.. W dalszej kolejności pozwany podniósł, że przez cały okres objęty powództwem posiadał przymiot posiadacza samoistnego w dobrej wierze spornych budynków, powołując się przy tym na fakt, że wszedł w posiadanie nieruchomości przy ul. (...) na podstawie decyzji komunalizacyjnych, a zatem jego posiadanie było zgodne z prawem aż do chwili unieważnienia tychże decyzji (odpowiedź na pozew k. 80-85).

Pismem procesowym z dnia 09 czerwca 2011 roku powódka sprecyzowała wywiedzione powództwo i wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 2.075.568 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w okresie od dnia 04 lutego 2000 roku do dnia 04 lutego 2010 roku co do części budynku posadowionego na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...) o powierzchni użytkowej 457,58 m<sup>2</sup> oraz w okresie od dnia 30 listopada 1999 roku do dnia 30 listopada 2009 roku co do części budynku posadowionego na działce ewidencyjnej nr (...)

z obrębu mapy (...) o powierzchni użytkowej 71,38 m<sup>2</sup> według wysokości czynszów najmu i innych pożytków uzyskiwanych z nieruchomości oraz według cen aktualnych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa (pismo procesowe k. 90-97).

W piśmie procesowym z dnia 01 grudnia 2011 roku powódka cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia przeciwko pozwanemu Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W., wnosząc o umorzenie postępowania w tym zakresie (pismo procesowe k. 113-117).

Postanowieniem z dnia 09 stycznia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie w stosunku do Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. oraz zasądził od powódki M. K. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (postanowienie k. 128).

W piśmie procesowym z dnia 28 listopada 2012 roku pozwane (...) W. podniosło zarzut przedawnienia dochodzonego w niniejszym postępowaniu roszczenia co do okresu poprzedzającego trzy lata od dnia wytoczenia powództwa, wskazując przy tym, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu jest świadczeniem okresowym (pismo procesowe k. 389).

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie I. zasądził od (...) W. na rzecz M. K. kwotę 1.925.935 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie III. zasądził od (...) W. na rzecz M. K. kwotę 54.351,37 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu a w punkcie IV. nakazał pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 54.223,60 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, że powódka posiada legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem objętym pozvem, gdyż na mocy umowy z dnia 14 września 2010 roku nabyła od spadkobierców przedwojennych właścicieli nieruchomości przy ul. (...) W. przysługujące im uprawnienia do odszkodowania na zasadach wynikających z dekretu z dnia 26 października 1945 roku oraz z jakiegokolwiek innego tytułu. Sąd uznał również, że pozwane (...) W. posiada z kolei legitymację bierną, gdyż w okresie objętym pozvem było posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości, natomiast okoliczność, że pozwany wynajmował znajdujące się w budynkach lokale nie miała znaczenia dla sprawy, skoro posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje rzecz w posiadanie zależne. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że z chwilą stwierdzenia nieważności decyzji odmawiającej przedwojennym właścicielom ustanowienia na ich rzecz własności czasowej przedmiotowej nieruchomości, pozwany utracił tytuł prawny do władania nieruchomością, a zatem w całym okresie objętym żądaniem pozwu prawo własności tej nieruchomości przysługiwało sukcesorom przedwojennych jej właścicieli. Sąd wskazał nadto, że w całym okresie objętym żądaniem pozwu (...) W. było posiadaczem ww. nieruchomości w złej wierze, gdyż już od momentu doręczenia mu decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) miast z 22 lutego 1999 roku miało przynajmniej możliwość uzyskania wiedzy o braku tytułu prawnego do nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał za chybiony podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia, podkreślając, że do roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy ma zastosowanie 10-letni termin przedawnienia. Ponadto w ocenie Sądu w sprawie zachowany został termin dochodzenia roszczeń uzupełniających określony w art. 229 § 1 k.c. (wyrok Sądu Okręgowego wraz z uzasadnieniem k. 580, 588-596).

Wyrokiem z dnia 20 października 2014 roku wydanym pod sygn. akt I ACa 422/14, Sąd Apelacyjny w Warszawie po rozpoznaniu apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2013 roku, uchylił zaskarżony wyrok w punktach: I, III oraz IV i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie

o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał w pierwszym rzędzie, że Sąd Okręgowy nie rozważył w sposób wystarczający kwestii legitymacji biernej pozwanego. W tym kontekście Sąd Apelacyjny podniósł, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stanowi szczególne uprawnienie każdorazowego właściciela przeciwko każdorazowemu posiadaczowi i nie ma merytorycznego związku z uprawnieniami wynikającymi z dekretu z 26 października 1945 roku. Uprawnienia te nie obejmowały, odmiennego i wynikającego z innej podstawy faktycznej, roszczenia uzupełniającego z art. 224 k.c. i art. 225 k.c. Sąd zwrócił również uwagę, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie jest roszczeniem odszkodowawczym. W dalszej kolejności Sąd Apelacyjny podniósł, że jakkolwiek zgodnie z treścią art. 337 k.c. posiadacz samoistny nie traci posiadania przez oddanie rzeczy w posiadanie zależne, to jednak fakt oddania rzeczy przez posiadacza samoistnego innej osobie w posiadanie zależne ma znaczenie dla określenia rodzaju roszczeń przysługujących właścicielowi od każdej z tych osób. W takim bowiem wypadku właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych (czynsz najmu), a także o zwrot wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, natomiast roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, podobnie jak roszczenie windykacyjne, służy właścicielowi wobec posiadacza zależnego, jako tego kto faktycznie włada rzeczą. W konsekwencji roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bezprawnie faktycznie władał rzeczą; który w tym okresie jest biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. Sąd zaznaczył, że jedyny wyjątek od tej zasady należy dopuścić w sytuacji, w której w danym okresie rzeczą faktycznie władał dzierżyciel. W tej sytuacji zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy może być posiadacz, za którego dzierżyciel władał rzeczą. W związku z powyższym, powołując się na podglądy doktryny i judykatury, Sąd Apelacyjny wskazał, że co do zasady, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z budynku (odpowiednio – lokali) bez tytułu prawnego może przysługiwać byłemu właścicielowi nieruchomości lub jego następcy prawnemu przeciwko (...) W. albo Skarbowi Państwa za okres, w którym budynek (odpowiednio – lokale) nie był przedmiotem najmu. Sąd zwrócił uwagę, że odrębną kwestią jest sytuacja, jaka w niniejszej sprawie zaistniała w odniesieniu do lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 80,81 m<sup>2</sup>, gdy lokal zajmowany jest przez dotychczasowego najemcę bez tytułu prawnego. Sąd Apelacyjny podkreślił, że w takiej sytuacji trzeba ustalić, czy chodzi tylko o dzierżenie w imieniu posiadacza samoistnego, czy też posiadanie (samoistne lub o cechach posiadania zależnego). W tym kontekście Sąd Apelacyjny wskazał, iż rzeczą Sądu ponownie rozpoznającego sprawę będzie ustalenie w jakim zakresie, z uwzględnieniem całego okresu objętego powództwem, pozwany ewentualnie nie oddał rzeczy (poszczególnych lokali) w posiadanie zależne i w konsekwencji jest obowiązany zapłacić wynagrodzenie za korzystanie, czy też w ogóle nie jest obowiązany do zapłaty. Podkreślił, że konieczne będzie także rozważenie sytuacji lokalu bądź lokali zajmowanych bez umów najmu, przy czym o ile chodzi o lokal nr (...), pomocne może się okazać ustalenie treści pisma z 22 września 2008 roku, o którym uczyniono adnotację w tabeli na karcie 38 akt sprawy. Winien też Sąd uwzględnić twierdzenia faktyczne wyrażone przez strony w załącznikach do protokołu (k. 659-669) odwołujące się do materiału zgromadzonego w sprawie oraz odnieść się do złożonej kopii dokumentu (k. 662).

Sąd Apelacyjny stanął również na stanowisku, że powzięcie przez pozwanego informacji o wyeliminowaniu z obrotu prawnego ostatecznej decyzji negatywnie rozpoznającej wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) wyłączyło dobrą wiarę (...) W. jako posiadacza budynku (lokali) i to pomimo obowiązywania decyzji komunalizacyjnej oraz istnienia wpisu prawa w księdze wieczystej. Sąd Apelacyjny zwrócił nadto uwagę, że Sąd Okręgowy nie odniósł się do argumentów pozwanego, które wskazywały na przedawnienie tej części roszczenia,

jaka obejmuje okres sprzed dziesięciu lat poprzedzających wniesienie pozwu, a zatem nie rozważył, jaka jest relacja pomiędzy terminem z art. 229 § 1 k.c. a ogólnym terminem przedawnienia z art. 118 k.c., co skutkowało uwzględnieniem powództwa także w części przedawnionej. Sąd Apelacyjny podniósł przy tym, że właściciel w okresie ustalonym

w art. 229 § 1 k.c. może dochodzić wynagrodzenia za cały, nieprzekraczający jednak 10 lat czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze. Podkreślił także, iż art. 229 k.c. nie sanuje roszczeń przedawnionych na zasadach ogólnych (wyrok Sądu Apelacyjnego wraz z uzasadnieniem k. 672, 678-683v).

W piśmie procesowym z dnia 30 stycznia 2015 roku pozwane (...) W. podtrzymało swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie i wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany wskazał, że podtrzymuje również zarzuty dotyczące braku po stronie powódki legitymacji czynnej, a po jego stronie legitymacji biernej. W tym kontekście podniósł, że w okresie objętym pozwem wszystkie 9 lokali mieszkalnych oraz dwa lokale użytkowe położone w budynku przy ul. (...) w W. znajdowały się

w posiadaniu zależnym. Pozwany podtrzymał także zgłoszony zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia za okres od dnia 04 lutego 2000 roku do dnia 30 września 2000 roku w zakresie lokali użytkowych oraz za okres od dnia 30 listopada 1999 roku do dnia 30 września 2000 roku w zakresie lokali mieszkalnych (pismo procesowe k. 696-700v).

W piśmie procesowym z dnia 02 lutego 2015 roku powódka, podtrzymując dotychczasowe stanowisko, wskazała, iż w zakres jej żądania wchodzi również roszczenie dotyczące zwrotu pobranych pożytków cywilnych w postaci czynszu najmu i innych korzyści lub ich wartości, których pozwany z powodu złej gospodarki nie uzyskał w okresie bezumownego korzystania z przedmiotowego budynku. Podkreśliła, że bezzasadny jest podniesiony przez pozwanego zarzut częściowego przedawnienia roszczenia (pismo procesowe k. 806-814).

W piśmie procesowym z dnia 11 lutego 2015 roku pozwany wskazał, że powódka w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i drugoinstancyjnego nie podnosiła, iż zakresem jej żądania objęte jest również roszczenie o zwrot pobranych pożytków i zwrot wartości niepobranych pożytków, co oznacza, że ww. roszczenie nie zostało zgłoszone w ramach określonej przez powódkę podstawy faktycznej. Pozwany podkreślił, że ww. roszczenia uzupełniające zostały zgłoszone przez powódkę dopiero w piśmie z dnia 02 lutego 2015 roku. W tej sytuacji pozwany podniósł zarzut przedawnienia tychże roszczeń z uwagi na upływ rocznego terminu na zgłaszanie roszczeń uzupełniających określonego w art. 229 § 1 k.c. (pismo procesowe k. 821-823).

Na rozprawie w dniu 04 marca 2015 roku powódka, podtrzymując dotychczasowe stanowisko, sprecyzowała, że w ramach żądania głównego dochodzi roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, natomiast na wypadek jego nieuwzględnienia zgłasza roszczenie w tej samej wysokości o zwrot pobranych pożytków lub ich wartości wraz z wartością pożytków, których pozwany nie uzyskał wskutek złego gospodarowania (protokół rozprawy k. 834-836).

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość (...) położona przy ul. (...) (...) (obecnie ul. (...)) o powierzchni 1.170,80 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „Nieruchomość w (...) W. pod nrem 5480”, stanowiła własność J. i M. małżonków R. w równych częściach co do połowy oraz W. z S. G. co do drugiej połowy (okoliczności bezsporne).

Przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), na podstawie którego wszystkie grunty leżące w granicach miasta W. przeszły na własność gminy (...) W. z dniem 21 listopada 1945 roku. Po likwidacji gmin w 1950 roku nieruchomość przeszła na własność Skarbu Państwa na podstawie

art. 32 § 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 roku o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130). Następnie część przedmiotowego gruntu stała się z dniem 27 maja 1990 roku własnością D. Gminy (...), co potwierdził Wojewoda (...) decyzjami z dnia 25 września 1991 roku, z dnia 13 maja 1992 roku oraz z dnia 10 czerwca 1992 roku, a później, na podstawie art. 20 § 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju (...) W. część ta przeszła na własność (...) W. (okoliczności bezsporne, a nadto uzasadnienie decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 roku k. 17-29).

W dniu 17 czerwca 1948 roku J. i M. R. oraz W. z S. G. złożyli wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy ul. (...) XI nr 11a za opłatą symboliczną. Orzeczeniem administracyjnym z dnia 03 grudnia 1952 roku znak Gm.II.15P/217/52 Prezydium Rady Narodowej w (...) W. odmówiło byłym właścicielom ustanowienia własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości, a decyzją z dnia 31 grudnia 1953 roku znak MT- (...) Minister Gospodarki Komunalnej utrzymał w mocy ww. orzeczenie (okoliczności bezsporne, a nadto uzasadnienie decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 roku k. 17-29).

Umową notarialną z dnia 20 marca 1950 roku W. z S. G. zbyła na rzecz H. R. całe przysługujące jej prawa i roszczenia wynikające z dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. (...) (okoliczności bezsporne).

J. R. zmarł w dniu 15 lutego 1965 roku, a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona Z. R. oraz dzieci I. K. i T. R. w 1/3 części spadku każde z nich. Z kolei spadek po zmarłej w dniu 11 września 1995 roku Z. R. nabyły jej wnuki A. K., P. R. oraz E. P. w 1/3 części spadku każde z nich. Natomiast spadek po zmarłej w dniu 1 listopada 1980 roku H. R. odziedziczył w całości jej wnuk K. R.. Wobec powyższego następcami prawnymi dawnych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. stali się K. R., T. R., P. R., A. K., E. P. i I. K. (okoliczności bezsporne, a nadto uzasadnienie decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 roku k. 17-29).

Budynek mieszkalny jak również budynki użytkowe położone przy ul. (...) w W. zostały wyremontowane po zniszczeniach wojennych ze środków własnych byłych właścicieli. Po 1975 roku dokonano sprzedaży 9 lokali mieszkalnych o numerach: 2, 3, 4, 6, 10, 11, 13, 14 i 15 znajdujących się w budynku (okoliczności bezsporne, a nadto uzasadnienie decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 roku k. 17-29).

Decyzją z dnia 22 lutego 1999 roku znak O5.053-R-222/96 Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast stwierdził, że decyzja Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 31 grudnia 1953 roku, w określonej w aktach notarialnych części dotyczącej sprzedanych lokali nr (...) oraz udziałów przypadających właścicielom tych lokali w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali, została wydana z naruszeniem prawa, natomiast w pozostałej części stwierdził jej nieważność. Powyższa decyzja została utrzymana w mocy decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 20 kwietnia 1999 roku znak GN.5.3.053-WP-166/99. Z kolei decyzją z dnia 20 grudnia 2001 roku znak (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 3 grudnia 1952 roku z powodu rażącego naruszenia art. 7 ust. 2 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. (okoliczności bezsporne, a nadto uzasadnienie decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 roku k. 17-29).

Decyzją z dnia 23 listopada 2006 roku znak (...) Prezydent (...) W. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 czerwca 1948 roku J. i Z. małżonków R. oraz W. z S. G. o przyznanie im prawa własności czasowej do gruntu położonego w W. przy ul. (...) XI nr 11a (obecnie ul. (...)), nr hip. (...), ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego w udziale 0,489

części gruntu o powierzchni 317 m<sup>(2)</sup>, położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na rzecz K. R. w udziale o, (...) części, A. K. w udziale o, (...) części, E. P.

w udziale o, (...) części, P. R. w udziale o, (...) części, I. K. w udziale o, (...) części, T. R.

w udziale o, (...) części ( **dowód** : decyzja k. 17-22).

Decyzją z dnia 23 listopada 2006 roku znak (...) Prezydent (...) W. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 czerwca 1948 r. J. i Z. małżonków R. oraz W. z S. G. o przyznanie im prawa własności czasowej do gruntu położonego w W. przy ul. (...) XI nr 11a (obecnie ul. (...)), nr hip. 5480, ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 534 m<sup>(2)</sup>, położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) -część, na rzecz K. R. w udziale 18/36, A. K. w udziale 4/36, E. P. w udziale 4/36, P. R. w udziale 4/36, I. K. w udziale 3/36, T. R. w udziale 3/36 ( **dowód** : decyzja k. 23-29).

W dniu 30 listopada 2009 roku, na podstawie decyzji znak (...) Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 roku oraz decyzji dekomunalizacyjnej Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 03 sierpnia 2009 roku, Burmistrz D. Ś. (...) W. przekazał a A. K., I. K., E. P., P. R., T. R. i K. R. przejęli niesprzedaną część budynku położonego przy ul. (...) w W., na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 317 m<sup>(2)</sup>, która stanowiła 9 lokali mieszkalnych (lokale nr (...))

o powierzchni 457,58 m<sup>(2)</sup> ( **dowód** : protokół przekazania-przejęcia wraz z załącznikami k. 35-39).

W dniu 04 lutego 2010 roku, na podstawie decyzji nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 roku oraz decyzji dekomunalizacyjnej Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 marca 2009 roku, Burmistrz D. Ś. (...) W. przekazał a A. K., I. K., E. P., P. R., T. R. i K. R. przejęli budynek położony przy ul. (...) w W., na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 534 m<sup>(2)</sup>, w którym znajdowały się dwa lokale użytkowe (lokale nr (...)) o powierzchni 71,38 m<sup>(2)</sup> ( **dowód** : protokół przekazania-przejęcia wraz z załącznikami k. 30-34).

Po przejęciu w latach 50-tych budynku przy ul. (...) przez Skarb Państwa, a następnie (...) W. lokale mieszkalne nr (...) były wynajmowane. Lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem M. S. (1) na podstawie umowy z dnia 28 maja 1976 roku, aneksowanej w dniu 02 lipca 2001 roku, przy czym począwszy od dnia 13 grudnia 2000 roku w prawa dotychczasowego najemcy wstąpiła M. S. (2). W związku z zaległościami czynszowymi, pismem z dnia 05 lutego 2008 roku (...) W. wypowiedziało M. S. (2) umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, a następnie wystąpiło z powództwem

o wydanie lokalu. W trakcie postępowania sądowego pismem z dnia 19 sierpnia 2008 roku M. S. (2) złożyła wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu, zobowiązując się spłacić zaległość czynszową i opłacić czynsz za zajmowanie lokalu za kolejnych 12 miesięcy z góry. Z uwagi na ustanowienie decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 roku użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli wniosek ten został rozpoznany negatywnie. Na dzień 30 listopada 2009 roku lokal nr (...) był zajmowany przez M. S. (2), która regularnie opłacała czynsz (**dowody**: załącznik nr 1

do protokołu przekazania-przejęcia k. 38, aneks do umowy najmu k. 298, zaświadczenie k. 299, wypowiedzenie umowy najmu k. 701, pismo M. S. (2) z dnia 19 sierpnia 2008 roku k. 702, pismo (...) (...). W. z dnia 22 marca 2008 roku k. 703, zestawienie wpłat i wypłat należności lokalu nr (...) k. 704-711, kartoteki konta lokalu nr (...)

k. 712-723).

Lokal nr (...) został oddany w najem W. i L. Ś.

na podstawie umowy z dnia 15 stycznia 1969 roku. W dniu 11 stycznia 1971 roku wydana została decyzja o opróżnieniu lokalu wobec wygaśnięcia decyzji przydziałowej

i przeniesieniu W. i L. Ś. do lokalu zastępczego przy ul. (...). W dniu 02 lipca 1971 roku wydana została kolejna decyzja o przydziale na rzecz W. i L. Ś. lokalu nr (...). Pismem z dnia 02 października 2001 roku Urząd D. Ś. (...) W. zaświadczył,

że L. Ś., wobec śmierci jej męża jest jedynym najemcą lokalu nr (...). W. i L. Ś. regularnie opłacali czynsz najmu w okresie od 01 stycznia 2000 roku do 30 listopada 2009 roku. Lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem E. i F. B. na podstawie umowy najmu z dnia 28 października 1997 roku. Lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem B. T. na podstawie umowy z dnia 28 stycznia 1992 roku zawartej w wykonaniu decyzji o przydziale lokalu z dnia 04 grudnia 1992 roku. Lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem S. W. na podstawie umowy z dnia 06 maja 1982 roku zawartej w wykonaniu decyzji o przydziale lokalu z dnia 13 kwietnia 1982 roku. W okresie od 01 stycznia 2000 roku do 30 listopada 2009 roku S. W. opłacała czynsz najmu lokalu nr (...). Lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem W. M. na okres od 30 listopada 1999 roku do 30 listopada 2003 roku, następnie Komendzie Głównej Policji na okres od dnia 01 grudnia 2003 roku do 31 stycznia 2007 roku, a w dalszej kolejności B. N. na okres od 01 lutego 2007 roku do 28 lutego 2007 roku i ponownie Komendzie Głównej Policji na okres od 01 marca 2007 roku do 02 marca 2009 roku. Decyzjami z dnia 02 marca 2009 roku Komendant Główny Policji przydzielił lokal nr (...) jako tymczasową kwatery dla trzech funkcjonariuszy Policji. W okresie od 01 stycznia 2000 roku do 30 listopada 2009 roku czynsz najmu lokalu nr (...) był opłacany. Lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem R. i R. F.

na podstawie umowy z dnia 28 marca 1995 roku zawartej w wykonaniu decyzji o zezwoleniu na zamianę lokali z dnia 16 lutego 1995 roku. Lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem K. i W. D. (1) na podstawie umowy najmu z dnia 21 lipca 1993 roku zawartej w wykonaniu decyzji o przydziale lokalu z dnia 05 lipca 1993 roku, natomiast lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem P. B. na podstawie umowy z dnia 30 maja 1961 roku, aneksowanej w dniu 29 sierpnia 2005 roku. Na dzień 30 listopada 2009 roku, tj. na dzień przejścia lokali mieszkalnych nr (...) przez następców prawnych dawnych właścicieli, lokale te były nadal wynajmowane na podstawie ww. umów (**dowody**: załącznik nr 1 do protokołu przekazania-przejścia k. 38, aneks do umowy najmu lokalu nr (...) k. 273, decyzja o przydziale i umowa najmu lokalu nr (...)

k. 274-275, decyzja o zezwoleniu na zamianę lokali i umowa najmu lokalu nr (...) k. 276-277, decyzje o przydziale kwatery tymczasowej k. 278-283, decyzja o przydziale i umowa najmu lokalu nr (...) k. 284-285, decyzja o przydziale i umowa najmu lokalu nr (...) k. 286-287, umowa najmu lokalu nr (...) k. 288-291, pismo k. 292, decyzja o opróżnieniu lokalu nr (...) k. 293, umowa najmu lokalu nr (...) k. 294-297, pismo ZGN k. 662, pismo (...) D. Ś.(...). W. k. 724, zestawienie wpłat i wypłat należności lokalu nr (...) k. 725-732, kartoteki konta lokalu nr (...) k. 733-742, zestawienie wpłat i wypłat należności lokalu nr (...) k. 743-750, kartoteki konta lokalu nr (...) k. 751-762, zestawienie wpłat i wypłat należności lokalu nr (...)

k. 764-771, kartoteki konta lokalu nr (...) k. 772-783).

Po przejściu w latach 50-tych budynku przy ul. (...) przez Skarb Państwa, a następnie przez (...) W., także lokale użytkowe nr (...) były wynajmowane. Na mocy umowy z dnia 30 września 1993 roku lokal nr (...) został oddany M. F.

w najem na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na sklep przemysłowy. Następnie lokal nr (...) został oddany w najem na czas oznaczony W. D. (2) na podstawie umowy

z dnia 16 lipca 2009 roku z przeznaczeniem na biuro. M. F. w okresie od 01 stycznia 2000 roku do dnia zakończenia umowy uiszczał czynsz najmu lokalu nr (...). Z kolei lokal nr (...) został oddany w najem na czas nieoznaczony na podstawie umowy z dnia 02 listopada 1994 roku z przeznaczeniem na zakład analiz lekarskich. Na dzień 04 lutego 2010 roku, tj. na dzień przejścia obu lokali przez następców prawnych dawnych właścicieli, lokale były nadal wynajmowane (**dowody**: załącznik nr 1 do protokołu przekazania-przejścia k. 33, wykaz umów najmu k. 240, umowy najmu k. 255-272, zestawienie wpłat i wypłat należności lokalu użytkowego nr (...) k. 784-791, kartoteki konta lokalu użytkowego nr (...) k. 792-803).

W dniu 14 września 2010 roku pomiędzy M. B. reprezentującym K. R., T. R., P. R., A. K., E. P. i I. K. a M. K., w wykonaniu umów przedwstępnych z dnia 27 marca 2007 roku i 20 lipca 2007 roku zawarta została w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży. W § 2 umowy M. B. wskazał

w swoje miejsce M. K. jako uprawnioną zamiast niego do zawarcia umów przyrzeczonych, a M. K. na to wskazanie wyraziła zgodę. Z kolei w § 1 umowy M. B. oświadczył, że jego mocodawcom przysługują m.in. uprawnienia do odszkodowania: na zasadach wynikających z przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy; z jakiegokolwiek innego tytułu, a wynikające bądź związane z



utrata własności dawnej nieruchomości hipotecznej położonej przy ówczesnej ulicy (...) XI nr 11a. W § 3 umowy M. B. oświadczył w imieniu K. R., T. R., P. R., A. K., E. P. i I. K., że sprzedaje M. K. wszystkie przysługujące jego mocodawcom opisane w § 1 uprawnienia za 200.000 zł, a M. K. uprawnienia te za wymienioną cenę kupuje, z tym, że nabycie następuje do jej majątku osobistego (**dowody**: umowa sprzedaży k. 40-43, umowy przedwstępne k. 119-123v).

M. B. jest szefem firmy zajmującej się doradztwem i regulacją stanu prawnego gruntów (...). Ma duże doświadczenie w zakresie gruntów (...), gdyż prowadzi działalność w tym zakresie od 10 lat. M. B. zatrudnia prawników, którzy zajmują się kwestią roszczeń związanych z gruntami (...) od strony prawnej i sporządzają stosowne umowy. Projekt umowy sprzedaży z dnia 14 września 2010 roku sporządził zatrudniony przez M. B. prawnik (**dowód**: zeznania świadka M. B. k. 156-156v).

W celu ustalenia wartości utraconych korzyści w związku z brakiem możliwości korzystania z nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., na którą składało się 9 lokali mieszkalnych (lokale nr (...)) o powierzchni użytkowej 457,58 m<sup>2</sup> w budynku położonym na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) w okresie od dnia 30 listopada 1999 roku do dnia 30 listopada 2009 roku oraz 2 lokale użytkowe

o powierzchni użytkowej 71,38 m<sup>2</sup> w budynku położonym na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) w okresie od dnia 04 lutego 2000 roku do dnia 04 lutego 2010 roku Sąd rozpoznający niniejszą sprawę po raz pierwszy dopuścił dowody z opinii trzech biegłych do spraw szacowania wartości nieruchomości. W swojej pisemnej opinii oraz pisemnej opinii uzupełniającej biegła M. I. ustaliła, że wartość utraconych korzyści w związku z brakiem możliwości korzystania z nieruchomości położonej przy ul. (...) wynosi 814.885,85 zł, natomiast łączne wynagrodzenie za najem lokali mieszkalnych położonych

w W. w budynku przy ul. (...) w okresie od dnia 30 listopada 1999 roku do dnia 30 listopada 2009 roku z uwzględnieniem ograniczeń wynikających ze szczególnego trybu najmu oraz zmian wysokości czynszów w czasie wynosi 159.379,69 zł. Biegły W. B. w swojej pisemnej opinii ustalił, że wartość utraconych korzyści

w związku z brakiem możliwości korzystania z ww. lokali wynosi 1.676.300 zł – odnośnie lokali mieszkalnych oraz 351.000 zł – odnośnie lokali użytkowych. Z kolei biegły S. O. ustalił wartość utraconych korzyści w związku z brakiem możliwości korzystania

z przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) na kwotę 467.000 zł – opinia pisemna oraz na kwotę 559.253 zł – opinia uzupełniająca (**dowody**: opinia biegłej M. I.

k. 214-240 i jej ustne wyjaśnienia k. 381-383, opinia uzupełniająca biegłej M. I.

k. 405-417, opinia biegłego W. B. k. 457-484, opinia S. O. k. 517-541, opinia uzupełniająca S. O. k. 572 i jego ustne wyjaśnienia

k. 575-576).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów

z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą

w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale. Podstawę ustaleń faktycznych w sprawie stanowiły również zeznania świadka M. B. (k. 156-156v). Wskazane dowody należało uznać za materiał spójny ze sobą, przekonujący i nie budzący wątpliwości,

a przez to zasługujący na wiarę. Powyższe dowody wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają, w zestawieniu ze sobą tworzą spójny stan faktyczny i brak jest zdaniem Sądu przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Jak już podkreślono, rozpoznając niniejszą sprawę po raz pierwszy, Sąd dopuścił

i przeprowadził dowody z opinii trzech biegłych do spraw szacowania nieruchomości, jednak zdaniem Sądu ponownie rozpoznającego przedmiotową sprawę, wskazane dowody z opinii biegłych nie mają aktualnie żadnego znaczenia dla jej rozstrzygnięcia. Po pierwsze wynika

to z faktu, że wywiedzione powództwo jest nieusprawiedliwione już co do samej zasady.

Po drugie natomiast jak wskazał Sąd Apelacyjny rozpoznający apelację pozwanego, tezy dowodowe tych opinii nie dotyczą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie lecz szkody (utraconych korzyści) i przez to mijają się z podstawą faktyczną roszczenia dochodzonego w tym procesie.

Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia wysokości należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z 9 lokali mieszkalnych i 2 lokali użytkowych położonych w budynkach przy

ul. (...) w W., z uwzględnieniem wartości pobranych oraz wartości nieuzyskanych z powodu złej gospodarki pożytków z przedmiotowej nieruchomości, a także

z uwzględnieniem odszkodowania za pogorszenie stanu nieruchomości, uznając taki dowód za zbędny w okolicznościach niniejszej sprawy. Jak już bowiem wskazano powództwo główne dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie ma podstaw już co do samej zasady, wobec braku po stronie pozwanego legitymacji procesowej biernej, a po stronie powoda legitymacji procesowej czynnej. Z kolei powództwo ewentualne dotyczące zwrotu pożytków pobranych oraz wartości pożytków niepobranych jest niezasadne z powodu jego przedawnienia, co zostanie wyjaśnione w dalszej części rozważań. Z tych samych względów Sąd oddalił wniosek powódki o zobowiązanie pozwanego do złożenia zestawienia czynszów pobranych z najmu przedmiotowych lokali mieszkalnych

i użytkowych. Sąd oddalił nadto wniosek powódki o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. B. na okoliczność legitymacji strony powodowej oraz celem określenia przedmiotu umowy sprzedaży z dnia 14 września 2010 roku. Zauważyć bowiem trzeba, że Sąd rozpoznający niniejszą sprawę po raz pierwszy uwzględnił wniosek strony powodowej i na rozprawie w dniu 27 lutego 2012 roku przeprowadził dowód z zeznań M. B. na tożsame okoliczności (k. 156-157). Brak jest zatem podstaw,

aby dowód z zeznań tego świadka przeprowadzać ponownie. W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie dowody z dokumentów i zeznań świadka M. B. były wystarczające dla ustalenia okoliczności relewantnych w niniejszej sprawie, stąd też dopuszczanie dalszych dowodów wnioskowanych przez stronę powodową prowadziłyby jedynie do nieuzasadnionego przedłużania postępowania i generowałyby dodatkowe koszty, naruszając tym samym zasadę ekonomiki procesowej.

### ***Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu w całości.

W przedmiotowej sprawie powódka w ramach powództwa głównego wniosła o zasądzenie na jej rzecz od (...) W. kwoty 2.075.568 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)

w okresie od dnia 04 lutego 2000 roku do dnia 04 lutego 2010 roku co do części budynku posadowionego na działce ewidencyjnej nr (...) oraz w okresie od dnia 30 listopada 1999 roku do dnia 30 listopada 2009 roku co do części budynku posadowionego na działce ewidencyjnej nr (...), natomiast na wypadek jego nieuwzględnienia wniosła o zasądzenie od pozwanego tej samej kwoty tytułem zwrotu pobranych pożytków lub ich wartości wraz z wartością pożytków, których pozwany nie uzyskał wskutek złego gospodarowania.

Na wstępie podnieść należy, że w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 października 2014 roku Sąd Apelacyjny przedstawił ocenę prawną przedmiotowej sprawy, dokonując wykładni art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. oraz zawarł wskazania co do dalszego postępowania, którymi stosownie do treści art. 386 § 4 k.p.c. związany jest Sąd ponownie rozpoznający niniejszą sprawę. Sąd Apelacyjny, odnosząc się do spornej w sprawie kwestii przypisania pozwanemu

dobrej lub złej wiary, stanął na stanowisku, że powzięcie przez pozwanego informacji o wyeliminowaniu z obrotu prawnego ostatecznej decyzji negatywnie rozpoznającej wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości przy ul. (...) wyłączyło dobrą wiarę (...) W. jako posiadacza budynku (lokali) i to pomimo obowiązywania decyzji komunalizacyjnej oraz istnienia wpisu prawa w księdze wieczystej. Jeżeli więc ostateczna decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast, eliminująca z obrotu ostateczną decyzję odmawiającą przeddekretowym właścicielom nieruchomości ustanowienia prawa własności czasowej, wydana została w dniu 20 kwietnia 1999 roku, to przyjąć trzeba, że w całym okresie objętym żądaniem pozwu (...) W. było posiadaczem samoistnym budynków przy ul. (...) w złej wierze.

Sąd Apelacyjny, odnosząc się do kwestii legitymacji procesowej biernej, wskazał, że na gruncie przepisów dotyczących rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy a jej posiadaczem, właścicielowi rzeczy przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych (czynsz najmu), a także o zwrot wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, natomiast roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, podobnie jak roszczenie windykacyjne, służy właścicielowi wobec posiadacza zależnego, jako tego kto faktycznie włada rzeczą. W konsekwencji w sprawie przesądzone zostało, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z budynku (lokali) bez tytułu prawnego przysługuje byłemu właścicielowi nieruchomości lub jego następcy prawnemu przeciwko (...) W. jedynie za okres, w którym budynek (lokale) nie był przedmiotem najmu. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny zobowiązał Sąd Okręgowy do ustalenia, w jakim zakresie, z uwzględnieniem całego okresu objętego powództwem, pozwany ewentualnie nie oddał rzeczy (poszczególnych lokali) w posiadanie zależne i w konsekwencji jest obowiązany zapłacić wynagrodzenie za korzystanie, czy też w ogóle nie jest obowiązany do zapłaty.

Wykonując powyższe zobowiązanie, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z szeregu dokumentów w postaci umów najmu, decyzji przydziałowych oraz kartotek poszczególnych lokali z których wynika, że w całym okresie objętym pozwem lokale mieszkalne nr (...) oraz obydwa lokale użytkowe były przedmiotem najmu. Z kolei lokal nr (...) był przedmiotem najmu do marca 2008 roku, a później był zajmowany bezumownie przez dotychczasowego lokatora. Podkreślić trzeba, że w toku postępowania przed tutejszym Sądem, który rozpoznawał niniejszą sprawę po raz pierwszy powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie tylko nie kwestionowała faktu, że wszystkie objęte sporem lokale mieszkalne i użytkowe były oddane przez pozwanego w posiadanie zależne, ale tę okoliczność przyznawała. Już w odpowiedzi na pozew powódka wskazała, że „(...) W. dokonywało rozporządzeń rzeczą (lokalami), wynajmując je i oddając we władanie najemcom”. Powyższe stwierdzenie było powtarzane w kolejnych pismach procesowych m.in. w piśmie z dnia 06 marca 2012 roku. Z kolei w odpowiedzi na apelację powódka podniosła, że „nie kwestionuje oddania poszczególnych lokali mieszkalnych w posiadanie zależne ich najemcom”, „nie powinno bowiem budzić wątpliwości, iż każdy z najemców mógł samoistnie władać lokalem w którym zamieszkiwał, ale li tylko w zakresie umowy najmu oraz zgodnie z postanowieniami i warunkami tej umowy” oraz że „posiadanie najemców poszczególnych lokali mieszkalnych było bowiem oparte na prawie, jakim były umowy najmu zawarte (...) z organem jednostki samorządu terytorialnego, który mając świadomość stanu prawnego budynku, oferował do wynajmu znajdujące się w nim lokale”. Dopiero w piśmie z dnia 15 października 2014 roku, stanowiącym załącznik do protokołu rozprawy apelacyjnej, a następnie w piśmie z dnia 02 lutego 2015 roku powódka wyraziła wątpliwość co do faktu oddania przez pozwanego w posiadanie zależne lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu użytkowego o powierzchni 32,89 m<sup>2</sup>. Powódka nie kwestionowała przy tym, że pozostałe lokale mieszkalne oraz drugi z lokali użytkowych były przedmiotem najmu przez cały okres objęty pozwem, co pozwala przyjąć, iż powódka okoliczność tę przyznała. Niezależnie od tego, jak już podkreślono, okoliczność ta wynika niezbicie z przedłożonych do akt dokumentów.

Odnosząc się natomiast do przedstawionych przez powódkę zarzutów negujących fakt oddania w posiadanie zależne lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu użytkowego o powierzchni 32,89 m<sup>2</sup>, wskazać należy, iż są one bezzasadne. Jak wynika z ustalonych

w sprawie okoliczności, lokal nr (...) został oddany w najem W. i L. Ś. na podstawie umowy z dnia 15 stycznia 1969 roku. Wprawdzie w dniu 11 stycznia 1971 roku, wobec wygaśnięcia decyzji przydziałowej, wydana została decyzja o opróżnieniu lokalu i przeniesieniu W. i L. Ś. do lokalu zastępczego przy ul. (...), jednak już w dniu 02 lipca 1971 roku wydano kolejną decyzję o ponownym przydziale na ich rzecz lokalu nr (...). Pismem z dnia 02 października 2001 roku Urząd D. Ś.(...) W. zaświadczył, że L. Ś., wobec śmierci jej męża jest jedynym najemcą lokalu nr (...). Ponadto wpisy w kartotece prowadzonej dla lokalu nr (...) wskazują, iż w okresie od 01 stycznia 2000 roku do 30 listopada 2009 roku czynsz najmu tego lokalu był opłacany. Lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem S. W. na podstawie umowy z dnia 06 maja 1982 roku. Z kartoteki tego lokalu wynika, że w okresie od 01 stycznia 2000 roku do 30 listopada 2009 roku S. W. opłacała czynsz najmu tego lokalu. Z kolei lokal mieszkalny nr (...) został oddany w najem W. M. na okres od 30 listopada 1999 roku do 30 listopada 2003 roku, następnie Komendzie Głównej Policji na okres od dnia 01 grudnia 2003 roku do 31 stycznia 2007 roku, a w dalszej kolejności B. N. na okres od 01 lutego 2007 roku do 28 lutego 2007 roku i Komendzie Głównej Policji na okres od 01 marca 2007 roku do 02 marca 2009 roku. Ponadto decyzjami z dnia 02 marca 2009 roku Komendant Główny Policji przydzielił lokal nr (...) jako tymczasową kwaterę dla trzech funkcjonariuszy Policji. Natomiast lokal użytkowy nr (...) o powierzchni 32,89 m<sup>2</sup> został oddany M. F. w najem na czas nieoznaczony na podstawie umowy z dnia 30 września 1993 roku, a następnie W. D. (2) na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2009 roku. Jak wynika z kartoteki lokalu użytkowego nr (...), w okresie od 01 stycznia 2000 roku do 30 listopada 2009 roku czynsz najmu lokalu był uiszczany. Powyższe okoliczności jednoznacznie wskazują, że w okresie objętym żądaniem pozwu lokale mieszkalne nr (...) oraz lokal użytkowy nr (...) były oddane w najem, a zatem znajdowały się w posiadaniu zależnym.

Powódka wyrażała wątpliwości odnośnie kwestii oddania w posiadanie zależne także lokalu mieszkalnego nr (...). Na specyficzną sytuację tego lokalu w okresie, gdy był zajmowany przez dotychczasowego najemcę bez tytułu prawnego zwrócił uwagę także Sąd Apelacyjny, który polecił ustalić, czy w tym okresie były najemca zajmował lokal jako dzierżyciel czy też jako posiadacz samoistny lub zależny. Z ustalonych w sprawie okoliczności wynika, że lokal nr (...) został oddany w najem M. S. (1) na podstawie umowy z dnia 28 maja 1976 roku, aneksowanej w dniu 02 lipca 2001 roku, przy czym począwszy od 13 grudnia 2000 roku w prawa dotychczasowego najemcy wstąpiła M. S. (2). W związku z zaległościami czynszowymi, pismem z dnia 05 lutego 2008 roku (...) W. wypowiedziało M. S. (2) umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, a następnie wystąpiło z powództwem o wydanie lokalu. W trakcie postępowania sądowego, pismem z dnia 19 sierpnia 2008 roku M. S. (2) złożyła wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu, zobowiązując się spłacić zaległość czynszową i opłacić czynsz za kolejnych 12 miesięcy z góry. Z uwagi na ustanowienie decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 23 listopada 2006 roku użytkownika wieczystego na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli, wniosek ten został rozpoznany negatywnie.

W sprawie ustalono również, że pomimo wygaśnięcia umowy najmu z upływem okresu wypowiedzenia, M. S. (2) nadal zajmowała lokal nr (...) (przynajmniej do dnia 30 listopada 2009 roku) oraz opłacała czynsz, co jednoznacznie wynika z kartoteki lokalu. Powyższe okoliczności wskazują, że do marca 2008 roku lokal nr (...) był oddany w najem, a zatem znajdował się w posiadaniu zależnym. W ocenie Sądu Okręgowego również w okresie, gdy M. S. (2) korzystała z lokalu bezumownie, znajdował się on w jej posiadaniu zależnym. Zauważyć bowiem trzeba, że pomimo wygaśnięcia umowy najmu M. S. (2) władała lokalem w dotychczasowym zakresie, a więc jak najemca, na co wskazuje przede wszystkim fakt, że opłacała czynsz za zajmowanie lokalu. Ponadto w przywołanym już piśmie z dnia 19 sierpnia 2008 roku złożyła wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu, wyrażając tym samym wolę dalszego zajmowania lokalu na tych samych zasadach jak wcześniej. M. S. (2) nie miała zatem woli władania lokalem jak właściciel, ale jak najemca. Brak także podstaw do przyjęcia, że M. S. (2) była jedynie dzierżycielem lokalu, władającym nim za samoistnego posiadacza, tj. za (...) W.. Prawdliwość powyższego stanowiska potwierdza wyrażony w orzecznictwie pogląd, że posiadacza, który kontynuuje posiadanie po wygaśnięciu stosunku prawnego łączącego go z właścicielem, chociaż powinien i zdaje sobie sprawę z obowiązku zwrotu rzeczy, ale odmawia jej wydania należy uznać za posiadacza zależnego w złej wierze (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 czerwca 2014 roku, III CSK 235/13, LEX nr 1498631). Nawet jednak gdyby przyjąć, że po wygaśnięciu stosunku najmu M. S. (2) była samoistnym posiadaczem lokalu nr (...), to ewentualne roszczenie o wynagrodzenie

za bezumowne korzystanie z tego lokalu mogłoby być kierowane jedynie do niej, a nie do pozwanego (...) W..

W konsekwencji wobec uznania, że w całym okresie objętym żądaniem pozwu wszystkie 9 spornych lokali mieszkalnych oraz obydwa lokale użytkowe znajdowały się w posiadaniu zależnym oraz biorąc pod uwagę zaprezentowaną przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 października 2014 roku wykładnię art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c., stwierdzić należy, że pozwany jako posiadacz samoistny nie posiada legitymacji biernej w przedmiotowej sprawie w zakresie dochodzonych roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z ww. lokali, gdyż powódka może kierować tego rodzaju roszczenia wyłącznie do posiadaczy zależnych.

W ocenie Sądu Okręgowego legitymacji w sprawie, w zakresie dochodzonych roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali nie posiada również powódka. Należy zwrócić uwagę, że Sąd Apelacyjny nie wskazywał wprawdzie na konieczność badania przez Sąd ponownie rozpoznający sprawę legitymacji procesowej czynnej, to jednak nie sposób nie zauważyć, iż przedmiotowa kwestia nie była w ogóle rozważana przez ten Sąd, co wynika najpewniej z faktu, że pozwany, wnosząc apelację, nie podniósł w tym zakresie żadnych zarzutów. Z drugiej jednak strony Sąd Apelacyjny szczególnie uwypuklił dwa fakty, które mają istotne znaczenie dla kwestii legitymacji czynnej powódki wywodzonej z umowy sprzedaży z dnia 14 września 2010 roku. Po pierwsze, Sąd Apelacyjny wskazał, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stanowi szczególne uprawnienie każdorazowego właściciela przeciwko każdorazowemu posiadaczowi i nie ma merytorycznego związku z uprawnieniami wynikającymi z dekretu z 26 października 1945 roku, gdyż uprawnienia te nie obejmowały, odmiennego i wynikającego z innej podstawy faktycznej roszczenia uzupełniającego z art. 224 k.c. i art. 225 k.c. Po drugie, Sąd ten podkreślił, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie jest roszczeniem odszkodowawczym. Sąd Apelacyjny zwrócił nadto uwagę, że Sąd rozpoznający niniejszą sprawę po raz pierwszy, dokonując wykładni umowy sprzedaży praw, nie poczynił koniecznego rozróżnienia pomiędzy tymi dwoma odrębnymi kategoriami prawnymi. Jak wynika z umowy sprzedaży z dnia 14 września 2010 roku M. B., działający w imieniu następców prawnych przeddekretowych właścicieli, sprzedał M. K. wszystkie przysługujące jego mocodawcom opisane w § 1 uprawnienia za 200.000 zł, a M. K. uprawnienia te za wymienioną cenę kupiła. W tym miejscu warto zwrócić uwagę, że w § 1 przedmiotowej umowy M. B. oświadczył, że jego mocodawcom przysługują m.in. uprawnienia do odszkodowania: na zasadach wynikających z przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy; z jakiegokolwiek innego tytułu, a wynikające bądź związane z utratą własności dawnej nieruchomości hipotecznej położonej przy ówczesnej ul. (...) XI nr 11a (obecnie ul. (...)). Z przedstawionych okoliczności wypływa wniosek, że M. K. nabyła na podstawie umowy wyłącznie przysługujące zbywcom roszczenia odszkodowawcze związane z utratą własności nieruchomości na skutek wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku, a nie jakiegokolwiek inne roszczenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, które jak już wskazano nie ma charakteru odszkodowawczego.

Zgodnie z art. 65 § 2 k.c., przy dokonywaniu wykładni umów, należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Prawidłowa, pełna i wszechstronna wykładnia umowy nie może jednak zupełnie pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie. Wykładnia umowy nie może zatem prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywisty sprzecznych z zapisaną jej treścią (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 05 kwietnia 2007 roku, II CSK 546/06, LEX nr 253385). W celu ustalenia zakresu praw objętych umową sprzedaży z dnia 14 września 2010 roku w sprawie przeprowadzony został dowód z zeznań świadka M. B., który reprezentował następców prawnych dawnych właścicieli. Świadek zeznał, że intencją jego mocodawców było, aby pozbyć się wszystkich praw związanych z przedmiotową nieruchomością (...). Zauważyć jednak trzeba, że owa intencja wyzbycia się wszelkich praw nie wynika w żaden sposób z treści umowy, w której w sposób wyraźny oznaczono zakres zbywanych praw jedynie do roszczeń odszkodowawczych. Nie można przy tym pominąć faktu, że M. B. jest profesjonalistą w zakresie doradztwa i regulacji stanu prawnego gruntów (...). Ponadto projekt umowy z dnia 14 września 2010 roku został sporządzony przez prawnika zatrudnionego w firmie (...), który jako profesjonalista z pewnością miał wiedzę, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest roszczeniem

odszkodowawczym. Nie było zatem żadnych przeszkód, aby tak sformułować zapisy umowy, żeby wynikało z niej wyraźnie, że obejmuje także roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, a nie li tylko roszczenia odszkodowawcze. Stwierdzić więc trzeba, że powódka nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia tego rodzaju roszczeń uzupełniających.

Niezależnie jednak od tego, że brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali z powodu braku legitymacji czynnej i biernej stron, należy wskazać, że dochodzone roszczenie uległo częściowemu przedawnieniu, na co zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny. W niniejszej sprawie powódka dochodziła wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z 9 lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) usadowionym na działce nr (...) za okres od dnia 04 lutego 2000 roku do dnia 04 lutego 2010 roku oraz 2 lokali użytkowych położonych w budynku przy ul. (...) usadowionym na działce nr (...) za okres od dnia 30 listopada 1999 roku do dnia 30 listopada 2009 roku. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powódki za okres od dnia 30 listopada 1999 roku do dnia 30 września 2000 roku w zakresie lokali mieszkalnych oraz za okres od dnia 04 lutego 2000 roku do dnia 30 września 2000 roku w zakresie lokali użytkowych. Nie ulega wątpliwości, że roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy, jako roszczenia majątkowe, ulegają przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.). Zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Stosownie zaś do treści art. 229 § 1 k.c., roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (...) przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że roszczenie

o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i obejmuje cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, powstaje od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie

od roszczenia windykacyjnego (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 roku, III CZP 21/02, OSNC 2002/12/149). W konsekwencji rzeczony roszczenie przedawnia się w terminie 10-letnim przewidzianym w art. 118 k.c., a jego bieg rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania "przesuwa się do przodu". Właściciel może zatem dochodzić wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z rzeczy przez cały 10-letni, nieprzedawniony okres posiadania liczony wstecz, od daty wytoczenia powództwa. Z kolei przewidziany w art. 229 k.c. roczny termin przedawnienia uzupełniających roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi, liczony od dnia zwrotu rzeczy, dotyczy wymienionych w nim roszczeń dochodzonych już po zwrocie rzeczy właścicielowi. Określa termin końcowy skutecznego dochodzenia tych roszczeń - najpóźniej w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, nie zmieniając samej wymagalności roszczeń ani terminów przedawnienia przewidzianych w art. 118 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2007 roku, III CSK 278/06, OSNC 2007/12/186). W wyroku z dnia 04 grudnia 1980 roku (II CR 501/80, OSNC 1981/9/171) Sąd Najwyższy wskazał, że w okresie jednego roku oznaczonym w art. 229 § 1 k.c. właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały – nie przekraczający jednak lat 10 (art. 118 zd. 2 k.c.) - czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy zauważyć, że pozwany będący samoistnym posiadaczem w złej wierze, zwrócił powódce część budynku przy ul. (...) w postaci 9 lokali mieszkalnych w dniu 30 listopada 2009 roku, natomiast budynek przy ul. (...) obejmujący 2 lokale użytkowe w dniu 04 lutego 2010 roku.

Z kolei przedmiotowe powództwo o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy zostało wytoczone w dniu 30 września 2010 roku, a zatem z zachowaniem przewidzianego w art. 229 § 1 k.c. rocznego terminu od dnia zwrotu rzeczy. W takim stanie rzeczy 10-letni termin przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie ww. lokali mieszkalnych rozpoczął swój bieg od dnia ich zwrotu, a zatem od 30 listopada 2009 roku, natomiast w przypadku lokali użytkowych rozpoczął bieg w dniu 04 lutego 2010 roku i wraz z upływem czasu przesunął się do przodu, dopóki nie został przerwany przez wytoczenie powództwa w dniu 30 września 2010 roku. W konsekwencji przedawnieniu uległo

roszczenie powódki dochodzone za okres poprzedzający 10 lat wstecz od dnia wytoczenia powództwa, tj. za okres od dnia 30 listopada 1999 roku do dnia 29 września 2000 roku co do lokali mieszkalnych i od dnia 04 lutego 2000 roku do dnia 29 września 2000 roku co do lokali użytkowych.

Uznanie w całości za niezasadne powództwa głównego obejmującego roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości czyniło koniecznym rozważenie zasadności powództwa w zakresie żądania ewentualnego, w którym powódka dochodziła kwoty 2.075.568 zł tytułem zwrotu pobranych pożytków lub ich wartości wraz z wartością pożytków, których pozwany nie uzyskał wskutek złego gospodarowania. Zdaniem Sądu Okręgowego sformułowane przez powódkę żądanie ewentualne jest niezasadne wobec jego przedawnienia. Zgodnie z przywołanym już art. 229 § 1 k.c., roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości (...) przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Z okoliczności sprawy wynika, że zwrot 9 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli nastąpił w dniu 30 listopada 2009 roku, natomiast zwrot 2 lokali użytkowych miał miejsce w dniu 04 lutego 2010 roku. W tej sytuacji od tych właśnie terminów rozpoczął bieg roczny termin na dochodzenie wszelkich roszczeń uzupełniających. Tymczasem powódka po raz pierwszy sformułowała roszczenie o zwrot pobranych pożytków lub ich wartości wraz z wartością pożytków, których pozwany nie uzyskał wskutek złego gospodarowania dopiero w piśmie procesowym z dnia 02 lutego 2015 roku, a zatem po upływie przewidzianego w art. 229 § 1 k.c. terminu, co oznacza, że wobec podniesienia przez pozwanego zarzutu przedawnienia, powództwo w tym zakresie musiało zostać oddalone.

Sąd w żadnym razie nie podziela twierdzeń powódki, która wskazywała, że od początku postępowania w zakres dochodzonych przez nią roszczeń wchodziły także roszczenia o zwrot pobranych pożytków lub ich wartości wraz z wartością pożytków, których pozwany nie uzyskał wskutek złego gospodarowania. Należy zwrócić uwagę, że art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. stanowi, iż samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Ponadto obowiązany jest zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Podkreślić trzeba, że każde z wymienionych roszczeń uzupełniających, jakie przysługują właścicielowi przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze, ma charakter autonomiczny, co oznacza, że może być dochodzone niezależnie od innych roszczeń uzupełniających, a ponadto, że każde z nich przedawnia się z osobna. Oznacza to, że właściciel po odzyskaniu rzeczy może dochodzić od byłego posiadacza jednego z tych roszczeń, kilku z nich lub wszystkich łącznie, przy czym decyzja w tym zakresie należy do właściciela.

W dalszej kolejności podnieść trzeba, że sąd dokonuje oceny żądania w oparciu o materiał dowodowy przedstawiony przez stronę powodową, co do faktów wskazanych w pozwie. Wedle bowiem art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. pozew powinien czynić zadość warunkom pisma procesowego, a nadto zawierać: dokładnie określone żądanie, a w sprawach o prawa majątkowe także oznaczenie wartości przedmiotu sporu; przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Z normy powyższej wynika, że niezbędną treścią powództwa jest dokładnie określone żądanie (petitum). Niezwykle istotne jest przy tym, że zindywidualizowanie powództwa wymaga istnienia jego podstawy faktycznej, tj. przytoczenia okoliczności faktycznych (causa petendi). Chodzi o wskazanie tylko istotnych okoliczności faktycznych, które skonkretyzują roszczenie formalne, a także je uzasadnią, czyli wskażą hipotezy norm prawnych, które stanowią podstawę prawną powództwa. Przedstawione wyżej uwagi nierozdzielnie wiążą się z fundamentalnym dla kierunku rozstrzygnięcia sprawy zagadnieniem przedmiotowych granic powództwa, wyznaczającej zakres kognicji sądów obu instancji. Strona powodowa, będąc inicjatorem procesu, określa bowiem przedmiotową podstawę

powództwa, która ulega modyfikacji jedynie w takim zakresie, jaki wynika ze sposobu obrony przyjętego przez ich przeciwnika, przy czym modyfikacja ta nie może polegać na uczynieniu przedmiotem zainteresowania Sądu okoliczności wykraczających poza fakty, w oparciu o które konstruowane jest roszczenie. Kontradyktoryjny charakter procesu wyklucza przy tym, w szczególności w sprawach z udziałem profesjonalnych pełnomocników, możliwość ingerencji Sądu w określoną przez strony płaszczyznę faktyczną sporu (tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 09 kwietnia 2013 roku, I ACa 28/13, LEX nr 1372458).

Mając na względzie przedstawione rozważania, należy zwrócić uwagę, że zarówno w postępowaniu przed tutejszym Sądem, który rozpoznawał niniejszą sprawę po raz pierwszy, jak i w postępowaniu apelacyjnym powódka konsekwentnie utrzymywała, że dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...), czemu dawała wyraz w kolejnych pismach procesowych. W petitum pozwu powódka wskazała,

że domaga się oznaczonej kwoty tytułem utraconych korzyści związanych z niemożnością korzystania z nieruchomości przez jej poprzedników prawnych, jednak w dalszej części pozwu podnosiła, iż służy jej roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Na te okoliczności powódka zgłosiła również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Natomiast w piśmie procesowym z dnia 06 czerwca 2011 roku, wniesionym w reakcji za zarzuty sformułowane przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, powódka już

w sposób wyraźny wskazała, że wnioskuje o zasądzenie na jej rzecz oznaczonej kwoty „tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...)” (k. 90-97). W piśmie procesowym z dnia 01 grudnia 2011 roku powódka podkreśliła, iż „uzyskała ona uprawnienie do wystąpienia z uzupełniającym żądaniem odszkodowawczym o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości” (k. 113-118). Powyższy argument powódka podniosła również w piśmie procesowym z dnia 03 grudnia 2012 roku (k. 393-397). Takie stanowisko co do zakresu swojego roszczenia powódka zajęła także w odpowiedzi na apelację (k. 635-645) oraz w piśmie stanowiącym załącznik do protokołu rozprawy apelacyjnej (k. 663-669). Nie może zatem budzić wątpliwości,

że podstawą faktyczną niniejszego powództwa było wyłącznie roszczenie uzupełniające o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a nie jakiegokolwiek roszczenie uzupełniające. Zresztą także Sąd Apelacyjny, orzekający w niniejszej sprawie, jako jej podstawę faktyczną zidentyfikował właśnie roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Przedstawione argumenty potwierdzają przejętą powyżej tezę, że powódka po raz pierwszy sformułowała roszczenie uzupełniające o zwrot pobranych pożytków lub ich wartości wraz z wartością pożytków, których pozwany nie uzyskał wskutek złego gospodarowania dopiero w piśmie procesowym z dnia 02 lutego 2015 roku, a zatem

po upływie rocznego terminu przedawnienia liczonego od dnia zwrotu rzeczy. W tej sytuacji powództwo ewentualne podlegało oddaleniu jako przedawnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., ustalając, że przegrywająca sprawę powódka M. K. ponosi koszty procesu w całości i na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji wyroku.