

Sygn. akt I ACa 732/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska (spr.)
Sędziowie:	SA Ryszard Iwankiewicz SA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko Gminie P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I C 885/14

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

III. przyznaje adwokatowi R. K. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych, powiększoną o należny podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Edyta Buczkowska-Żuk Danuta Jezierska Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 732/15

UZASADNIENIE

Powód Z. K. wniósł o zasądzenie od Gminy P. kwoty 1.523.035 zł, w tym: 810.722 zł na podstawie art. 410 § 2 k.c. tytułem zwrotu korzyści majątkowej będącej nienależnym świadczeniem w formie budynku przemysłowego, na nieruchomości numer (...) położonej we W. gm. P., należąca w 100 % do Gminy P., lub gdyby Sąd uznał, że jest to niemożliwe, zwrotu jej wartości w kwocie 810.722 zł (żądanie w tym zakresie miało postać ewentualną powód wniósł o przeniesienie na jego własności nieruchomości położonej we W., stanowiącej działkę nr (...) zabudowaną budynkiem przemysłowym, a gdyby to nie było możliwe zasądzenie na jego rzecz kwoty 810.722 zł); 519.382 zł na podstawie art. 405 k.c. tytułem zwrotu wartości korzyści majątkowej jako bezpodstawnego wzbogacenia, będącej sumą pożytków cywilnych z powyższej nieruchomości, uzyskanych i zagarniętych przez pozwaną Gminę za okres od 01 lipca 1994 r. do 30 października 2012 r., z odsetkami liczonymi od dnia 01 sierpnia 1994 r. oraz 192.933 zł z odsetkami od 30 października 2004 r. tytułem odszkodowania na podstawie art. 415 k.c. w związku z art. 416 k.c. tytułem wyrównania straty w łącznej wartości czynszu wynikłej z czynu niedozwolonego pozwanej w latach 2004 do 2012 r.

Gmina P. wniosła o odrzucenie pozwu, zaś z ostrożności o jego oddalenie, z uwzględnieniem treści art. 618 § 3 k.p.c., w zw. z art. 618 § 1 k.p.c., zgłosiła również zarzut przedawnienia roszczeń powoda, wskazał też, że wysokość i sposób wyliczenia są niezrozumiałe, dowolne i nie poparte żadnymi dowodami.

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2015 r. powód zmienił żądanie z punktu 2 w ten sposób, że wniósł o zasądzenie odsetek od należnych czynszów w skali miesięcznej nie zaś rocznej, wskazując że w ocenie powoda czy pozwanej polegający na bezpodstawnym uzyskiwaniu pożytków cywilnych z nieruchomości następował co miesiąc. Dodatkowo powód wyjaśnił, że żadne z dochodzonych roszczeń, nie było przedmiotem rozpoznania przez Sąd Rejonowy w Goleniowie w toku postępowania I Ns 408/07.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym W., stanowiąca działkę nr (...) zabudowana była 8 budynkami gospodarczymi, w tym "czerwoną oborą" i "białą oborą", nadto domem mieszkalnym 4 - rodzinnym. Stan właścicielski tej nieruchomości był zmienny na przestrzeni lat; stanowiła ona współwłasność Skarbu Państwa oraz osób fizycznych. W 1981 r. nieruchomość uległa podziałowi na 2 mniejsze; jedna nieruchomość - działka (...) objęła "białą oborę", zaś druga - (...) wszystkie pozostałe budynki. Dalszy podział nieruchomości (...) na 3 mniejsze nastąpił w 1992 r., w tym wyodrębniono działkę (...) zabudowaną budynkiem gospodarczym tzw. "czerwoną oborą".

Powód Z. K. wraz z żoną w dniu 28 czerwca 1990 r. nabyli na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej udział w nieruchomości (...) wynoszący 2/65.

Na mocy decyzji Wojewody z dnia 23 lipca 1991 r. nieruchomość (...) wraz z zabudowaniami w udziale 11/13 została przeniesiona ze Skarbu Państwa na rzecz Gminy P.. Przed tym przekazaniem nastąpiła wycena nieruchomości ze wskazaniem powoda jako potencjalnego właściciela. Aktualnie właścicielem zabudowanej budynkiem gospodarczym nieruchomości położonej we W. stanowiącej działkę (...) jest Gmina P..

Powód w sierpniu 1984 r. w związku z trudną sytuacją w prowadzonym przez niego gospodarstwie hodowli ryb w D. zwrócił się do Naczelnika Gminy N. o wskazanie obiektu, w którym mógłby podjąć działalność gospodarczą. W 1985 r. powód podjął taką działalność w obiekcie PGR w Ł., wytwarzając koncentraty paszowe dla drobiu. "Czerwoną oborę" powód zaczął wykorzystywać w 1985 r. jako magazyn, zarządzającym tą nieruchomością była Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w K.. W 1986 r. powód rozpoczął działalność polegającą na regeneracji uszkodzonych w eksploatacji tkaninowych worków, nabywając w tym celu 100 maszyn do szycia i lokalizując tą działalność w "czerwonej oborze". Bezpośrednio po zajęciu "czerwonej obory" powód nie ponosił żadnych nakładów na tę nieruchomość. Powód początkowo czynsz opłacał na rzecz Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w K.. Zarówno Spółdzielnia, jak też Gmina P. nie chciały zawrzeć z powodem umowy dzierżawy. Pomiędzy stronami trwał spór sądowy dotyczący użytkowania tej nieruchomości przez powoda i jej wydania.

Jeszcze w 1986 r. powód zgłosił Gminie P. chęć nabycia nieruchomości - "czerwonej obory". W odpowiedzi z dnia 8 lutego 1986 r. Naczelnik Urzędu Gminy przedstawił powodowi przyczyny odmownej decyzji dotyczące wniosku o nabycie. Po 1988 r. okazało się, że z uwagi na wymogi sanitarne, powód musi poczynić nakłady na "czerwoną oborę".

Powód nie wymienił okien, dachu. Przeprowadził roboty budowlane, instalacyjne, założył centralne ogrzewanie. Nakłady były czynione również już po tym jak powód stał się właścicielem w 2 % tej nieruchomości tj. w okresie od 1988 r. do 1992 r. Przystąpił do inwestycji przebudowy czerwonej obory na halę do produkcji kosmetyków i chemii gospodarczej, odpowiadającą stosownym do takiej produkcji standardom, które to działania powód rozpoczął w 1989 r. i ukończył w zasadzie do końca 1991 roku, przenosząc stopniowo do niej (do połowy 1992 roku) wytwarzanie soli, oraz rozpoczynając produkcję proszków do prania.

W 1992 r. powód przystąpił do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jako udziałowiec, która to spółka w dniu 30 września 1992 r. wystąpiła do Gminy o zawarcie z nią umowy dzierżawy "czerwonej hali". Powód zabiegał w Gminie o wydzierżawienie tej hali spółce. Umowa została zawarta w dniu 16 listopada 1992 r., na co powód wyraził zgodę, wskazując jednocześnie że zgoda obejmuje wydzierżawienie całej obory. W tym okresie budynek znajdował się w złym stanie technicznych i wymagał nakładów dzierżawcy. W II połowie 1994 r. wobec konfliktu ze współnikami powód wystąpił ze spółki, cofnął także swoją uprzednią zgodę na dzierżawę jego części "czerwonej hali". Powód nie miał dostępu do "czerwonej hali" od II połowy 1994 r.

W dniu 01 października 1997 r. Gmina P. zawarła z (...) sp. z o.o. w W. umowę dzierżawy udziału 11/13 w nieruchomości stanowiącej działkę (...) zbudowaną budynkiem inwentarskim na okres do dnia 30 września 1999 r.

Pismem z dnia 24 sierpnia 1999 r. skierowanym do Gminy P. Z. K. wniósł o podpisanie z nim umowy dzierżawy "czerwonej hali", wyrażając nadal zainteresowanie jej zakupem. Jednocześnie oświadczył, że nie wyraża zgody na przedłużenie umowy dzierżawy z (...). Strony prowadziły ożywioną korespondencję dotyczącą umowy dzierżawy na kolejny okres, wymieniając się pismami, przy czym Gmina P. informowała powoda, że umowa zostanie zawarta z dotychczasowym dzierżawcą w zakresie wyłącznie udziału należącego do Gminy 11/13 części nieruchomości. Pomimo tego stanowiska powoda, kolejna umowa dzierżawy została zawarta w dniu 1 października 1999 r. na 5 lat, zaś następna w dniu 30 września 2004 r. na kolejne 10 lat. W umowach z 1999 r. i z dnia 30 września 2004 r. zostało zawarte ustalenie, że dzierżawca na żądanie Z. K. winien udostępnić mu 2/65 udziału w nieruchomości, które w przeliczeniu stanowią 27,36 m² powierzchni budynku inwentarskiego oraz 111 m² powierzchni gruntu. W każdej z umów ustalono, że wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu nakładów. Czynsz dzierżawny w umowie z 1997 r. został ustalony na 1916,58 zł + VAT i 486 zł + VAT za grunt. W umowie z 1999 r. ustalono odpowiednio stawki 3.288,52 zł (2,82 zł za m² budynku i 0,16 zł za m² gruntu + VAT). Czynsz w umowie z 2004 r. został ustalony na 1.299,50 zł (1,25 zł za m² budynku i 0,10 zł za m² gruntu + VAT). Uchwałą z dnia 4 kwietnia 2001 r. czynsz dzierżawny został obniżony spółce (...) do stawki 2,50 zł za 1m² powierzchni obiektu, rezygnując ze stawki za wydzierżawienie gruntu. Przez okres 10 lat - od 1998 r. do 2008 r. spółka (...) zapłaciła na rzecz Gminy P. kwotę 325.680,70 zł z tytułu czynszu dzierżawnego. Powód nigdy nie kierował sprawy o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości. Dzierżawca czynił stale nakłady konieczne i od 2005 r. czynił nakłady inwestycyjne na "czerwoną halę" na kwotę ponad 200.000 zł.

Na skutek postępowania działowego w związku z ustaniem wspólności majątkowej małżeńskiej powoda i jego żony A. K., Sąd postanowieniem z dnia 7 grudnia 2005 r. udział 2/65 w nieruchomości rolnej położonej we W. przyznał na własność powoda.

Uchwałą nr (...) z dnia 15 czerwca 1998 r. Gmina podjęła decyzję o przedstawieniu nieruchomości nr (...) w udziale 55/65 do sprzedaży. Zainteresowanie jej nabyciem wyraziła (...) sp. z o.o. W dniu 8 stycznia 2007 r. strony Gmina P. i wskazana spółka zawarły przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej działki nr (...).

Od 1 marca 1993 r. na wniosek powoda Z. K. toczyło się przed Sądem Rejonowym w Goleniowie postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej we W. gmina P., stanowiącej działkę (...). Wobec podziału działek, Z. K., swoje żądanie ograniczył w 1998 r. do działki (...) zabudowanej "czerwoną halą". W ramach tego postępowania Z. K. zmieniał swoje stanowisko w sprawie, domagając się zasądzenia różnych należności, choć początkowo wnosił wyłącznie o zniesienie współwłasności.

Wytaczając powództwo przeciwko Gminie P. przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w sprawie I C 1668/99 o unieważnienie umowy dzierżawy z dnia 1 października 1999 r. Z. K. zawarł żądanie o zasądzenie od Gminy różnych należności. Postanowieniem z dnia 6 listopada 2002 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zawieszając postępowanie, w punkcie 2 przekazał Sądowi Rejonowemu w Goleniowie do rozpoznania roszczenia powoda objęte punktem 3 petitum pozwu tj. zasądzenia na rzecz powoda kwoty 6300 zł tytułem należnych jemu 3 % od pobieranych opłat za dzierżawę od 1992 r., kwoty 199.500 zł tytułem różnicy cen pobieranych za dzierżawę obiektu inwentarskiego a rzeczywiście pobieranymi opłatami za dzierżawę przez pozwaną w tych latach, wraz z odsetkami od pierwszego dnia pierwszej dzierżawy oraz kwoty 10.000 zł odszkodowania za uniemożliwienie korzystania przez ostatnie 2 lata z nakładów poniesionych na obiekt.

W piśmie z dnia 22 października 2007 r. wnioskodawca Z. K. wskazał, że nie domaga się od nikogo zwrotu nakładów, a z dnia 24 listopada 2007 r. uzupełnił swoje żądanie o zasądzenie obok kwoty 6300 zł + 9475 zł łącznie 15.775 zł z odsetkami od 1 lipca 1994 r. (3290 zł - miesięczna dzierżawa x 12 m-cy x 8 lat (XI 1999 r. do XI 2007 r.) x 3 % = 9475 zł) oraz zasądzenie zamiast 199,500 zł - 154.375 zł. W piśmie z dnia 11 grudnia 2007 r. oświadczył, że nie wnosił i nie wnosi o rozliczenie nakładów. Natomiast na rozprawie w dniu 30 września 2008 r. oświadczył, że nie domagał się i nie domaga rozliczenia nakładów na tę nieruchomości, lecz jedynie domaga się zasądzenia na jego rzecz pożytków w kwocie 600.000 zł i takie roszczenie było ostatecznie przedmiotem orzekania Sądów I i II instancji.

Postanowieniem z dnia 11 października 2010 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie w sprawie I Ns 408/07 ustalił, że nieruchomość zabudowana położona we W. (działka (...)) stanowi własność Gminy P. w udziale 63/65 i Z. K. w udziale 2/65. W wyniku podziału nieruchomości została przyznana na własność Gminy P. z obowiązkiem spłaty udziału powoda w kwocie 25.444,65 zł. Sąd oddalił wniosek Z. K. o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie art. 231 k.c. Dodatkowo od Gminy na rzecz powoda została zasądzona kwota 2861,48 zł z odsetkami od 23 maja 2000 r. tytułem rozliczenia pożytków z nieruchomości i wniosek w pozostałym zakresie został oddalony. Sąd umorzył również postępowanie w przedmiocie wniosku Z. K. o rozliczenie nakładów na nieruchomość.

Postanowieniem z dnia 8 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w sprawie II Ca 354/11 zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Goleniowie w ten sposób, że wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 810.722 zł, na rzecz powoda Z. K. tytułem spłaty udziału zasądzono kwotę 24.945,29 zł płatną w terminie do dnia 8 października 2011 r. z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności. Ponadto zmieniono rozstrzygnięcie dotyczące rozliczenia pożytków i z tego tytułu zasądzono od Gminy P. na rzecz Z. K. kwotę 1430,74 zł z odsetkami od 24 maja 2000 r. i oddalono wniosek o zwrot pożytków w pozostałej części.

Mając na uwadze takie ustalenia, Sąd Okręgowy uznał, że pozew częściowo podlegał odrzuceniu, a mianowicie w odniesieniu do żądania powoda w postaci zasądzenia na jego rzecz kwoty 519.328 zł z odsetkami od dnia 1 sierpnia 1994 r. (pkt 2 pozwu) oraz w odniesieniu do kwoty 80.067 zł z odsetkami od 30 października 2004 r. Natomiast w pozostałym zakresie żądania powoda jako całkowicie niezasadne podlegały oddaleniu.

W zakresie odrzucenia pozwu Sąd przywołał art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. i dokonał jego analizy podkreślając, że na mocy art. 361 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. również postanowienie wydane w postępowaniu nieprocesowym, ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Wskazał, że w postępowaniu nieprocesowym w tzw. sprawach działowych sąd rozstrzyga o wielu zagadnieniach faktycznych i prawnych, w tym o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współwłaścicielami, między współspadkobiercami lub byłymi małżonkami z tytułu posiadania rzeczy, a zatem i z tytułu pobranych pożytków. O ile ewentualne rozstrzygnięcie o dopłatach w związku z różnicą wartości udziałów współwłaścicieli musi zapaść z urzędu jako konieczny element orzeczenia znoszącego współwłasność, o tyle o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy objętej współwłasnością, w szczególności z tytułu nakładów na rzecz lub pobierania z niej pożytków - tylko na żądanie zainteresowanych współwłaścicieli. Podkreślił, że celem postępowania o zniesienie współwłasności jest rozstrzygnięcie o całokształcie stosunków prawnych między współwłaścicielami do chwili zniesienia współwłasności.

Sąd doszedł do przekonania, że w ramach postępowania I Ns 408/07, które toczyło w Sądzie Rejonowy w Goleniowie i dotyczyło zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej we W., Gmina P. stanowiącej działkę o nr (...), Z. K. z takich uprawnień, o jakim mówi przepis art. 618 k.p.c., skorzystał. Wyartykułował bowiem swoje żądanie zapłaty kwoty 600.000 zł tytułem pożytków jakie przyniosła hala Gminie P.. Gdyby tego nie uczynił, Sąd nie wydałby żadnego rozstrzygnięcia, jako że z urzędu Sąd wyłącznie orzeka o spłatach udziałów, a pozostałe rozstrzygnięcia następują w związku z wnioskiem czy to uczestnika, czy wnioskodawcy. Tym samym postępowanie nie objęło wyłącznie zniesienia współwłasności i zasądzenia dopłaty na rzecz wnioskodawcy, gdyż ostatecznie przedmiotem procedowania powód Sądu uczynił roszczenie opiewające na kwotę 600.000 zł dochodzone tytułem pożytków, o czym świadczy ewidentnie rozstrzygnięcie zawarte w punktach V i VI postanowienia Sąd Rejonowego w Goleniowie, a kolejno również punkt 1 lit. c postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie. Wobec zaś zmiany stanowiska procesowego wnioskodawcy Sąd ostatecznie umorzył postępowanie w zakresie nakładów, jakie Z. K. poniósł w związku z adaptacją budynku obory znajdującej się na tej nieruchomości, w celu jej przekształcenia w budynek przemysłowy - halę pozwalającą na produkcję. W sprawie o zniesienie współwłasności Sąd częściowo uwzględnił dochodzone roszczenie - za okres od 1 lipca 1994 r. do 30 września 1997r. wskazując, że istotnie umowa dzierżawy zawarta ze spółką (...) w powyższym okresie obejmowała całą nieruchomość, mimo że udział powoda wynosił 2/65 tej nieruchomości. Natomiast kolejne umowy dzierżawy zawarte ze Spółką od 1 października 1997r. dotyczyły wyłącznie udziału Gminy. Na spółkę jako dzierżawcę był każdorazowo nakładany obowiązek udostępnienia powodowi należnej mu jako właścicielowi części czy to hali (27 m²), czy to gruntu na którym hala była posadowiona (111m²) i uznał, że pozwana Gmina nie pobierała pożytków za udział należący do powoda, stąd je oddalił.

Sąd Okręgowy nadto zauważył, że przedmiotem oceny Sądu w ramach postępowania o zniesienie współwłasności w zakresie żądania zasądzenia pożytków było zarówno żądanie przyznania wnioskodawcy osiągniętego czynszu dzierżawnego, ale również roszczenie o czynsz dzierżawny, który winien być pobrany a nie został na skutek zastosowania różnego rodzaju upustów dla dzierżawcy. Sąd już w tamtym postępowaniu wyjaśniał, że za podstawę rozliczenia pożytków nie sposób przyjąć pożytków potencjalnych możliwych do osiągnięcia w świetle opinii biegłego, lecz jedynie pożytki rzeczywiste (realnie osiągnięte). Takie same stanowisko zajął Sąd Okręgowy rozpoznając apelację wnioskodawcy i wskazując, że zarzuty wnioskodawcy są w tej mierze chybione.

Z powyższych względów w ocenie Sądu Okręgowego w zakresie kwoty 600.000 zł powództwo wytoczone przez powoda podlegało odrzuceniu. Zdaniem Sądu, fakt, że obecnie powód jako podstawę żądania zawartego w punkcie 2 i 3 pozwu wskazuje przepis art. 405 k.c., czy też 415 k.c. nie ma żadnego znaczenia dla oceny tych żądań, w kontekście podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu powagi rzeczy osądzonej. Ustalając tożsamość żądań, w kontekście art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., sąd kieruje się okolicznościami faktycznymi stanowiącymi podstawę roszczenia, nie zaś podstawą prawną wskazaną przez stronę.

W pozostałym natomiast zakresie Sąd uznał powództwo za niezasadne.

Wskazał, że co do żądania zasądzenia pozostałej kwoty ze 192.933 zł (192.933 zł - 80.067 zł) powództwo podlegało oddaleniu, gdyż roszczenie winno być dochodzone w ramach postępowania nieprocesowego o zniesienie współwłasności i obecnie jego wytoczenie musi zostać uznane za spóźnione, gdyż doszło do prekluzji tego żądania. W tym zakresie Sąd przywołał art. 618 § 3 k.p.c. i podkreślił, że wskazany przepis ma charakter materialnoprawny i stwarza swoistą prekluzję, wyłączającą dochodzenie roszczeń przewidzianych w § 1 po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności. Prekluzja ta dotyczy tylko roszczeń, dla których dochodzenia właściwa jest droga sądowa, a do takich roszczeń w pewnością należą roszczenia o rozliczenie z tytułu dokonanych na rzecz wspólną nakładów i pobranych pożytków. zaakcentował, że roszczenia pomiędzy współwłaścicielami rozliczane w ramach postępowania o zniesienie współwłasności obejmują także nakłady, bez uszczegóławiania o jakie nakłady chodzi i rozliczenia te następują na podstawie art. 207 k.c. według którego współwłaścicielom przypadają pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, a także obciążają ich wydatki i inne ciężary związane z tą rzeczą w stosunku do wielkości udziałów. Pobranie przez jednego z nich pożytków i innych przychodów ponad przysługujący mu udział rodzi obowiązek zwrotu lub stosownego rozliczenia. Podobnie jest z wydatkami i innymi ciężarami poniesionymi

ponad przysługujący udział. Rozliczeń dokonuje się według cen z chwili orzekania. Do wspomnianych rozliczeń nie ma zastosowania art. 224 k.c., jednak roszczenia, jakie wynikają z art. 207 k.c. w postępowaniu nieprocesowym mogą być objęte orzeczeniem Sądu, tylko wtedy gdy żądanie zostanie zgłoszone.

Gdyby nawet uznać, że przepis art. 618 § 1 k.p.c. nie obejmuje spraw o roszczenia współwłaściciela względem innego współwłaściciela o odszkodowanie z tytułu nieprawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną a w ramach tych roszczeń mieści się właśnie roszczenie odszkodowawcze mające oparcie w przepisach art. 415 i 416 k.c. o potencjalne pożytki, które Gmina mogła osiągnąć gdyby zawierała zdaniami powoda umowy z prawidłową stawką czynszu, to zdaniem Sądu należało go oddalić, gdyż nie zostało udowodnione, jest przedawnione, a poza tym niezasadne.

Podkreślił, że pozwana Gmina podniosła zarzut przedawnienia. Sąd dokonał analizy art. 117 § 2 k.c. oraz art. 118 k.c., w kontekście art. 442¹ § 1 - 3 k.c. i art. 442 k.c. jako poprzednio obowiązującego. Wskazał, że zarówno w art. 442 k.c. jak i 442¹ k.c., terminy przedawnienia roszczeń z czynów niedozwolonych są od siebie niezależne w tym znaczeniu, że do przedawnienia roszczenia wystarczający jest upływ jednego z nich. Pierwszy termin wiąże przedawnienie roszczenia o naprawienie szkody z upływem trzech lat od powzięcia przez poszkodowanego wiadomości o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia. Zdaniem Sądu treść umów, z których powód wywodził skutki prawne była mu znana chociażby z powodu toczącej się sprawy nieprocesowej, ale świadczy również o tym powód jaki powód skierował do Sądu Okręgowego w Szczecinie w 2009 r. o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy. Z tych względów datą od której należało by liczyć przedawnienie jest data zawarcia określonej umowy, nie zaś zakończenia sporu pomiędzy stronami w przedmiocie zniesienia współwłasności. Sąd podkreślił, że już w chwili zawierania umów powód miał wiedzę o ich treści, nadto wiedział kto jest osobą odpowiedzialną za jego szkodę. Ponadto domagając się zapłaty za okres od 30 września 2004 r. do 30 października 2012 r., powód pominął zupełnie, że postanowienie o zniesieniu współwłasności uprawomocniło się z dniem 8 września 2011 r. Pozew został złożony w dniu 28 lipca 2014 r. Czynsz płatny był miesięcznie zgodnie z ustaleniami stron, stąd za każdy miesiąc z osobna należałoby mówić o szkodzie w postaci pożytków potencjalnych tzn. tych które nie zostały osiągnięte. Zatem jedynie za dwa ostatnie miesiące można by mówić o nieprzedawnionych roszczeniach. Jednakże w tym żądanie powoda uznać należało, zdaniem Sądu, za niezasadne bo powód pominął regulację art. 207 k.c., a poza tym Sąd podzielił poglądy wyrażone przez Sądy w ramach postępowania o zniesienie współwłasności, a mianowicie, że umowy dzierżawy jakie Gmina zawierała czyniąc ich przedmiotem „czerwoną halę” dotyczyły od 1 października 1997 r. wyłącznie udziału, jaki przysługiwał Gminie, nie dotyczyły udziału przysługujące powodowi. Gmina nie występowała w tym umowach jako zarządca nieruchomości, bo umowy zawierała we własnym interesie, nie zaś interesie powoda. Jednocześnie Sąd wskazał, że przez cały okres trwania postępowania powód nigdy nie domagał się ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości (tzw. podziału quoad usum). Dodatkowo Sąd zauważył, że powód domagając się odszkodowania w postaci szkody potencjalnej, nie naprowadził żadnych dowodów, które pozwoliłyby uznać że mamy do czynienia z adekwatnym, w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., związkiem przyczynowym pomiędzy działaniem Gminy a jakąś szkodą. Powód bowiem oprócz własnych twierdzeń, że Gmina zawierała niekorzystne umowy, nie naprowadził żadnych dowodów, które dawałyby podstawy do przyjęcia, że zachodzi związek przyczynowy pomiędzy potencjalną szkodą a działaniem Gminy. Sąd podkreślił, że utracone korzyści stanowią ten składnik szkody, który polega na niepowiększeniu majątku poszkodowanego. Są one odzwierciedleniem ekonomicznej wartości niedosłego zdarzenia, które – gdyby nastąpiło – spowodowałoby powiększenie aktywów, a więc doprowadziłoby do korzystnej modyfikacji sfery majątkowej poszkodowanego. Udaremnienie tego powiększenia musi wynikać ze zdarzenia szkodzącego przypisywanego dłużnikowi przez normę prawną bądź umowę. Takiej natomiast brak w okolicznościach sprawy.

Ponieważ powód zgłosił roszczenie ewentualne, w pierwszej kolejności należało rozważyć zasadność żądania zgłoszonego na pierwszym miejscu, tj. żądania o przeniesienie na rzecz powoda własności nieruchomości w postaci działki nr (...) położonej we W. a kolejno żądania zapłaty kwoty 810.722 zł, które powód oparł na przepisie art. 410 § 2 k.c. Powód utrzymywał, że poniesione przez niego nakłady były czynione w przeświadczeniu, że nabeędzie własność nieruchomości i czynił je jako posiadacz w dobrej wierze, a ostatecznie odpadła podstawa jego świadczenia,

bo właścicielem jest aktualnie Gmina P.. Zdaniem Sądu nakłady czynione w trakcie istnienia współwłasności nie mogą być uznane w żadnej mierze, za nienależne świadczenie i powód winien ich dochodzić w ramach toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności, czego zaniechał twierdząc. Dokonując analizy art. 405 - 409 k.c. i art. 410 § 2 k.c. Sąd podkreślił, że w świetle tych przepisów (w szczególności art. 410 § 2 lit. c k.c.) powód w ogóle nie ma podstaw do domagania się przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości, zabudowanej budynkiem, gdyż nigdy nieruchomość nie była przedmiotem jego świadczenia. Również w formule ewentualnej powód nie może domagać się zapłaty kwoty 810.722 zł, jako że nie był to jego przedmiot świadczenia, powód nie wykazał bowiem istnienia jakiegokolwiek porozumienia pomiędzy nim a Gminą, w momencie gdy czynił nakłady inwestycyjne, nadto Gmina nie była wówczas właścicielem nieruchomości i nie mogła z powodem zawierać żadnych porozumień co do celu świadczenia. W ocenie Sądu powód pominął także relację przepisów art. 405 k.c. i art. 224 – 226 k.c. Fakt, że w jakimś dokumencie w postaci operatu szacunkowego zleconego przed uzyskaniem własności nieruchomości przez Gminę powód został wymieniony jako potencjalny nabywca nieruchomości, nie wskazuje na wspólny zamiar stron.

Z tych względów żądanie powoda w pozostałym zakresie Sąd uznał za niezasadne i je oddalił.

Sąd wskazał, że rozstrzygnięcie oparł na dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy, jak również dokumentach z akt sprawy o zniesienie współwłasności. Żadna ze stron dokumentów tych nie kwestionowała. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania samego powoda, przy czym nie mogły one spowodować odmiennego rozstrzygnięcia. Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia rynkowych stawek czynszu dzierżawy nieruchomości wspólnej w okresie od października 2004r. do października 2012 r. mając na uwadze, że roszczenie w tej mierze było w przeważającej mierze przedawnione, a nadto że nie zostały wykazane pozostałe przesłanki tego roszczenia.

O kosztach Sąd orzekł

zgodnie z art. 98 § k.p.c. i rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodził się powód.

Zaskarżył wyrok w pkt 2 i 3 sentencji, a także zażaleniem w pkt 1 odrzucającym częściowo pozew zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż:

a) roszczenie powoda zawarte w pkt 2 i 3 petitum pozwu było już przedmiotem postępowania sądowego a więc pozew w tym zakresie podlega odrzuceniu,

b) brak jest dowodów dających podstawę do przyjęcia, że zachodzi związek przyczynowy między szkodą w majątku powoda a działaniem pozwanej Gminy,

c) roszczenie powoda o odszkodowanie uległo przedawnieniu,

2. naruszenie przepisów postępowania w sposób, który miał wpływ na treść wyroku a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny materiału dowodowego i dowolnym ustaleniu, iż:

a) powód w chwili zawierania umów dzierżawy przez pozwaną z kolejnymi spółkami miał świadomość jakie korzyści Gmina osiągnie z tytułu umowy oraz kto jest odpowiedzialny za szkodę podczas gdy powód nie był obecny przy zawieraniu umów, nie uczestniczył w negocjacjach a poza tym Gmina w trakcie trwania umów samodzielnie obniżała ustalony w umowie czynsz,

b) pozwana Gmina nabyła własność nieruchomości z dniem 23 lipca 1991 roku, podczas gdy wcześniej nieruchomość ta stanowiła majątek Skarbu Państwa,

3. naruszenie przepisów postępowania w sposób, który miał wpływ na treść wyroku, a mianowicie art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność rynkowych stawek czynszu dzierżawnego w sytuacji gdy wniosek ten zmierzał nie tylko do udowodnienia wysokości roszczenia powoda ale także wykazania istnienia samego roszczenia,

4. naruszenie przepisów postępowania w sposób, który miał wpływ na treść wyroku a mianowicie art. 618 § 3 k.p.c. poprzez przyjęcie, że roszczenie odszkodowawcze powoda mogło być dochodzone jedynie w toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości.

W uzasadnieniu apelacji i dalszych pismach procesowych stanowiących uzupełnienie apelacji, powód rozwinął stawiane zarzuty i swoje stanowisko.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości dzielając argumentację Sądu I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację powoda jako bezzasadną, należało oddalić.

Sąd Apelacyjny w całości podziela zarówno ustalenia faktyczne Sądu I instancji jak i jego prawne wywoły, przyjmując je jako własne i nie dopatrył się naruszenia przepisów prawa zarzucanych w apelacji powoda. Podzielając w całości argumentację zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy, nie widzi potrzeby powielania jej w niniejszym uzasadnieniu.

Odnosząc się do zarzutów skarżącego w przedmiocie bezpodstawności odrzucenia w części pozwu, w szczególności zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, iż w zakresie kwot 519.382 zł z odsetkami od 1 sierpnia 1994 r. oraz kwoty 80.067 zł z odsetkami od 30 października 2004 r. pozew, w oparciu o art. 199 § 2 pkt 2 k.p.c. należało odrzucić, gdyż roszczenie w tym przedmiocie było już przedmiotem rozpoznania Sądu Rejonowego w Goleniowie w sprawie II Ns 408/07, a także - wskutek apelacji Z. K. i Gminy P. - Sądu Okręgowego w Szczecinie (sygn. akt II Ca 354/11), nadto skarga kasacyjna wywiedziona w tym przedmiocie przez Z. K., została przez Sąd Najwyższy oddalona (sygn. akt II CSK 5/12).

Wbrew zarzutom apelującego, w postępowaniu o zniesienie współwłasności (sygn. akt II Ns 40/07) zgłosił on roszczenie o zapłatę kwoty 600.000 zł wskazując, że domaga się jej tytułem pożytków w postaci czynszu dzierżawnego za okres od 1 lipca 1994 r., przy czym chodziło zarówno o czynsz, który został przez Gminę P. pobrany, jak i rozliczenie pożytków w postaci czynszu, który zdaniem Z. K. winien być przez Gminę pobierany, a nie został wskutek zaniechania. Sąd Rejonowy w Goleniowie roszczenie Z. K. w tym zakresie uznał za zasadne jedynie do kwoty 2.861,48 zł (punkt V postanowienia z 11 października 2010 r.), która następnie została obniżona przez Sąd Okręgowy w Szczecinie do kwoty 1.430,74 zł (punkt 1 c postanowienia z 8 września 2011 r.). Roszczenie to zostało uznane za zasadne jedynie za okres od 1 lipca 1994 r. do 30 września 1997 r. Sądy te bowiem wskazały, że od 1 października 1997 r. Gmina wydzierżawiała tylko swój udział w nieruchomości (63/65), nakazując wydzierżawiającemu udostępnienie Z. K. jego udziału (2/65), zatem brak było podstaw do zasądzenia należności z tytułu czynszu po tej dacie. Przyjęły także, że brak było podstaw do uwzględnienia żądania rozliczenia pożytków w postaci czynszu, który winien być pobrany a nie został wskutek zastosowania obniżek, gdyż można się domagać tylko pożytków realnie uzyskanych, oddalono też – jako niewykazane – żądanie zasądzenia odszkodowania w kwocie 10.000 zł. W niniejszej sprawie powód również domagał się zasądzenia „pożytków cywilnych” z nieruchomości „uzyskanych i zagarniętych” jego zdaniem przez pozwaną w okresie od 1 lipca 1994 r. do 30 października 2012 r. w kwocie 519.382 zł, wskazując jako podstawę art. 405 k.c. oraz odszkodowania w kwocie 192.933 zł jako „wyrównania straty w łącznej wartości czynszu” wynikłej, jego zdaniem, z czynu niedozwolonego, gdyż jak wskazał powód, pozwana „wykorzystując swoją dominującą pozycję ustaliła stawki czynszu dzierżawnego znacznie poniżej możliwych do uzyskania na wolnym rynku dla nieruchomości przemysłowych”. W tych okolicznościach, zdaniem Sądu Apelacyjnego, słusznie przyjął Sąd

Okręgowy, iż roszczenie powoda w zakresie kwoty 600.000 zł - jako żądanie o zwrot pożytków w postaci czynszu dzierżawnego od 1 lipca 1994 r. poczynając jako faktycznie pobranego przez Gminę, jak i tych które powinna, jego zdaniem osiągnąć (możliwych do uzyskania) - było już przedmiotem osądu Sądu Rejonowego w Goleniowie jak i sądu odwoławczego i zostało uwzględnione jedynie w niewielkiej części. Podkreślić bowiem należy, że wskazanie przez powoda podstawy prawnej dochodzonego roszczenia nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jako mające oparcie w ustalonych faktach i kwalifikacja prawna wskazanego stanu faktycznego należy do sądu. Sąd nie tylko nie jest związany wskazaną przez powoda podstawą prawną roszczenia, lecz przeciwnie, sąd jest obowiązany rozpatrzyć sprawę wszechstronnie i wziąć pod rozwagę wszystkie przepisy prawne, które powinny być zastosowane w rozważanym przypadku (por. np. wyrok SN z 13.07.2005, I CK 132/05). Wskazanie więc przez powoda jako podstawy żądania zasądzenia wyżej wskazanych kwot art. 405 k.c. czy też art. 415 i 416 k.c., w żadnym zakresie Sądu I instancji nie wiązało, a skoro przytoczona przez powoda podstawa faktyczna tych roszczeń jest tożsama z wcześniej dochodzonymi roszczeniami, słusznie Sąd Okręgowy w tym zakresie powództwo odrzucił, wskazując przy tym jakie przepisy w sprawie miały i mają zastosowanie, biorąc pod uwagę okoliczności faktyczne wskazane przez powoda. Stanowisko to Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje jako własne. Nie jest bowiem tak, jak chciałby tego skarżący, że skoro jego roszczenia nie zostały uwzględnione w innym postępowaniu, to poprzez samo przywołanie innej podstawy prawnej, otwiera się droga do ich ponownego dochodzenia w innym procesie. Przywołanie zaś przez powoda w uzasadnieniu apelacji, iż art. 618 k.p.c. nie obejmuje spraw o roszczenia współwłaściciela względem innego współwłaściciela o odszkodowanie z tytułu nieprawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, nijak nie przystają do zgłoszonych przez powoda roszczeń, gdyż w pozwie powód wyraźnie wskazał, że kwoty 519.382 zł dochodzi jako sumy „pożytków cywilnych nieruchomości jak p. 1 uzyskanych i zagarniętych przez pozwaną od 1.07.1994 do 30.10.2012 r.”, a kwoty 192.933 zł „tytułem wyrównania straty w łącznej wartości czynszu wynikłej z czynu niedozwolonego Pozwanej w latach 2004 do 2012 z odsetkami od 30.10.2004r.”, a nie z tytułu zarządu nieruchomością wspólną. Co więcej, powód nigdy nie naprowadzał żadnych dowodów na okoliczność sprawowania przez pozwaną zarządu nieruchomością wspólną, wręcz przeciwnie, z ustaleń poczynionych zarówno w sprawie o zniesienie współwłasności, jak i w niniejszym postępowaniu wynika, że taki zarząd przez pozwaną nie był sprawowany (pозwana po 30.09.1997 r. wydierżawiała nieruchomość tylko i wyłącznie w zakresie swojego udziału), a roszczenia tytułem rozliczenia pożytków z tej nieruchomości zostały prawomocnie osądzone, co wynika wprost z sentencji postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 8 września 2011 r. (pkt 1 c postanowienia, sygn. akt II Ca 354/11).

Tym samym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie doszło do błędu w ustaleniach faktycznych polegającym na przyjęciu przez Sąd I instancji, iż w zakresie kwot: 519.382 zł i 80.067 zł z odsetkami jak w punkcie pierwszym wyroku tego Sądu, pozew winien zostać odrzucony i nie doszło tym samym do naruszenia art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., czy też art. 618 § 3 k.p.c.

Również dalej idące zarzuty powoda uznać należało za bezpodstawne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności, celem wyczerpania argumentacji w przedmiocie roszczenia o zapłatę kwoty 192.933 zł – części, w jakiej pozew nie został odrzucony, a więc co do kwoty 112.866 zł – wskazać należy, że Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd Sądu I instancji, iż roszczenia w tym przedmiocie mogły dochodzone przez powoda jedynie w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Zgodzić należy się bowiem z tym Sądem co do oceny skutków wskazanego wyżej roszczenia, w kontekście art. 618 § 1 k.p.c. oraz art. 207 k.c. Wywody te Sąd Apelacyjny w pełni podziela, bez potrzeby powielania ich na użytek niniejszego uzasadnienia. Podkreślić przy tym należy, że sprawa o równowartość pożytków z rzeczy wspólnej, jakich jeden z współwłaścicieli został pozbawiony na skutek naruszenia jego posiadania przez innego współwłaściciela (a powód dochodząc roszczenia przecież twierdzi w pozwie, że pozwana bezprawnie zagarniała pożytki w postaci czynszu i to faktycznie pobranego jak i tego, który pobierany być powinien, gdyż dysponowała bez zgody powoda całą nieruchomością w sytuacji, gdy pozwany był jej współwłaścicielem) jest sprawą „z tytułu posiadania rzeczy wspólnej” w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c. i jako taka nie może być od chwili wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności rozpatrywana w odrębnym postępowaniu czy procesie (por. np. uchwała SN z 26.03.1970, III CZP 7/70). Co więcej, z akt sprawy o zniesienie współwłasności (I Ns 408/06 i II Ca 354/11) wynika, że roszczenia - tyle tylko że niewyodrębnione w ramach dochodzonej łącznie kwoty 600.000

zł (jak to uczynił powód w niniejszym postępowaniu domagając się zasądzenia 519.382 zł i 192.933 zł) tytułem faktycznie pobranego przez Gminę czynszu dzierżawnego, jak i tytułem równowartości czynszu, który zdaniem skarżącego powinien być faktycznie przez Gminę pobierany - zostały tam przez Z. K. (powoda w niniejszej sprawie) zgłoszone, ocenione i uznane za zasadne przez Sąd jedynie do niewielkiej kwoty (Sąd ostatecznie z dochodzonej kwoty 600.000 zł tytułem czynszu i 10.000 zł tytułem odszkodowania - zasądził 1.430,74 zł tytułem rozliczenia pożytków z nieruchomości, w której powód miał 2/65 udziału, oddalając wniosek w pozostałej części). Roszczenia tytułem rozliczenia pożytków w zakresie kwoty 600.000 zł zostały więc prawomocnie osądzone w sprawie o zniesienie współwłasności, stąd słusznie pozew przez Sąd został odrzucony. Natomiast co do kwoty 112.866 zł - skoro powód w sprawie o zniesienie współwłasności co do zasady dochodził takiego roszczenia w oparciu tą samą podstawę faktyczną (z tytułu pożytków w zakresie czynszu i to faktycznie osiągniętych, jak tych które zdaniem powoda powinny być przez Gminę osiągnięte), a jedynie w niższej kwocie – zatem w świetle wskazanych wyżej przepisów, skutkować to musiało oddaleniem jego powództwa w niniejszym postępowaniu w oparciu o art. 618 § 1 i 3 k.p.c. Jak podkreślono bowiem na wstępie, sąd podstawą prawną roszczenia nie jest związany, a w sprawie o zniesienie współwłasności Sąd rozliczył należne powodowi pożytki za okres współposiadania nieruchomości, uznając te roszczenia za zasadne tylko w niewielkiej części i oddalając żądanie w pozostałym zakresie. Podkreślić przy tym należy, że za okres po dniu 8 września 2011 r., kiedy to uprawomocniło się postanowienie o zniesieniu współwłasności, powodowi dalsze roszczenia nie przysługują, przestał bowiem być współwłaścicielem tej nieruchomości, gdyż przyznana ona została na wyłączną własność Gminy P., a na rzecz Z. K. została zasądzona tytułem spłaty jego udziału stosowna kwota.

W tym kontekście zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c., w zakresie wskazanym przez apelującego, uznać należy za bezzasadny. Bez znaczenia dla oceny zasadności roszczeń powoda wskazanych wyżej jest fakt, od kiedy powód miał świadomość jakie pożytki osiągała lub mogła osiągnąć Gmina zawierając umowy dzierżawy spornej nieruchomości, skoro co do zasady roszczenia te były już przedmiotem oceny Sądu w postępowaniu o zniesienie współwłasności i za zasadne zostały uznane jedynie w niewielkiej części – za okres od 1 lipca 1994 r. do 30 września 1997 r. i do kwoty 1.430,74 zł. W pozostałej części (w zakresie dochodzonej kwoty 600.000 zł tytułem faktycznie pobranego przez Gminę czynszu dzierżawnego, jak i równowartości pożytków możliwych do uzyskania wskutek zaniżenia tego czynszu oraz co do kwoty 10.000 zł tytułem odszkodowania) i za dalszy okres, żądania wnioskodawcy (a powoda w niniejszej sprawie) zostały bowiem prawomocnie oddalone. Słusznie bowiem wskazał Sąd I instancji, że postępowaniem tym nie zostało objęte wyłącznie rozstrzygnięcie o zniesieniu współwłasności i zasądzeniu na rzecz wnioskodawcy dopłaty, lecz także rozliczenie należnych wnioskodawcy (powodowi) pożytków za okres współposiadania nieruchomości. Twierdzenia powoda, że roszczenia te nie były przedmiotem rozpoznania w sprawie o zniesienie współwłasności nie znajdują żadnego uzasadnienia i są sprzeczne z punktem pierwszym podpunkt c) postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 8 września 2011 r.

Niezależnie od tego, Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu I instancji również i w tym zakresie, że przyjąć należy, iż treść umów dzierżawy musiała znana powodowi chociażby z uwagi na fakt toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności (a gdzie powód jako wnioskodawca dochodził roszczeń z tego tytułu) – co zresztą powód sam przyznaje w apelacji, oraz świadczy o tym pozew o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy, jaki powód złożył w 2009 r. - a co pomija milczeniem. Podkreślić też należy, że sam powód swoje roszczenia „o zwrot korzyści majątkowej” traktował jako okresowe, domagając w piśmie z 13 kwietnia 2015r. zasądzenia odsetek od należnych czynszów w skali miesięcznej, a nie rocznej i wskazując, że jego zdaniem „czyn pozwanej polegający na bezpodstawnym uzyskiwaniu pożytków cywilnych z nieruchomości następował co miesiąc”. Gdyby więc nawet przyjąć, że powód jest uprawniony do dochodzenia wskazanych powyżej roszczeń w niniejszym postępowaniu (choć poglądu tego Sąd Apelacyjny nie podziela, z przyczyn na które wskazano powyżej) to i tak za okres wskazany przez Sąd I instancji i z przyczyn wskazanych przez ten Sąd - jako świadczenia okresowe podlegające trzyletniemu terminowi przedawnienia – roszczenia te musiałyby zostać oddalone, gdyż pozwana skutecznie podniosła zarzut przedawnienia. Skoro bowiem pozew został złożony 28 lipca 2014 r., to jedynie roszczenia za okres od 28 lipca 2011 r. do 8 września 2011 r. (data prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności) nie uległy przedawnieniu. W tym zakresie podnieść należy jednak w ślad za Sądem I instancji, jak Sądami, których przedmiotem było żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości, a której to współwłaścicielem był powód, że po dniu 30 września 1997 r. pozwana

Gmina wydzierżawiała nieruchomości tylko i wyłącznie w zakresie swojego udziału (63/65), a nie udziału powoda (2/65), do czego na mocy art. 198 k.c. była uprawniona i co więcej umowy dzierżawy zawierały zapis, że dzierżawca jest zobowiązany do udostępnienia Z. K. posiadania nieruchomości zgodnie z posiadanym przez niego udziałem. Okoliczności tej powód - również w apelacji, czyniąc zarzuty naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. i błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na bezpodstawnym, jego zdaniem przyjęciu, iż brak jest dowodów dających podstawę do przyjęcia, że zachodzi związek przyczynowy między szkodą w majątku powoda a działaniem pozwanej Gminy - zupełnie nie zauważa.

Słusznie też uznał Sąd Okręgowy, że nie mogło zasługiwać na uwzględnienie roszczenie powoda o przeniesienie własności nieruchomości w postaci działki (...) położonej w W., czy zgłoszone jako ewentualne – roszczenie „o zwrot je wartości w kwocie 810.722 zł”, a oparte na art. 410 § 2 k.c. W tym zakresie Sąd trafnie wskazał, że tak sformułowane żądania, w treści przywołanego przez powoda przepisu, nie znajdują żadnego uzasadnienia i dokonana w tym zakresie ocenę wraz z argumentacją na jej poparcie Sąd Apelacyjny w pełni podziela, bez potrzeby powielania jej. Jak słusznie zauważył ten Sąd, w kontekście wyartykułowanego w tym zakresie w pozwie żądania, powód nie ma żadnych podstaw do domagania się przeniesienia na jego rzecz własności wskazanej nieruchomości, gdyż nigdy nie była ona przedmiotem jego świadczenia. Powód był współwłaścicielem tej nieruchomości, która to współwłasność została zniesiona postanowieniem Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 11 października 2010 r. poprzez przyznanie tej nieruchomości na wyłączną własność Gminy P. a na rzecz powoda zasądzono tytułem spłaty jego udziału ostatecznie kwotę 24.945,29 zł i postanowienie to stało się prawomocne z dniem 8 września 2011 r. Sąd rozliczył też w tym postępowaniu pożytki z tej nieruchomości należne powodowi (tam wnioskodawcy). Jeżeli powód czynił nakłady na nieruchomość, to roszczeń z tego tytułu powinien, zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. dochodzić w postępowaniu o zniesienie współwłasności, gdyż w art. 618 § 1 k.p.c. przewidziana została zasada kompleksowego rozstrzygnięcia w postępowaniu o zniesienie współwłasności rzeczy sporów związanych z przedmiotem współwłasności, dotyczących prawa zniesienia współwłasności, prawa własności oraz wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Ma ona charakter bezwzględny wyrażony w art. 618 § 2 k.p.c. przez stwierdzenie niedopuszczalności prowadzenia odrębnego postępowania w sprawach wyczerpująco wymienionych w art. 618 § 1 k.p.c. (...) (por. post. SN z 26.06.2015 I CSK 675/14). Powiązanie zniesienia współwłasności z koniecznością rozstrzygnięcia o wzajemnych roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy wynika nie tylko z formalnego obowiązku sądu, ale ma też swoje uzasadnienie materialnoprawne rzutujące na wybór właściwego sposobu zniesienia współwłasności (w tym rozstrzygnięcie sporu, czy dany współwłaściciel rzeczywiście dokonał nakładów oraz ustalenia jego wartości (por. postanowienie SN z 12.12.2006, II CSK 272/06). Nie ulega przy tym wątpliwości, że powód w postępowaniu o zniesienie współwłasności cofnął żądanie o rozliczenie takich nakładów, stąd nie były one przedmiotem oceny Sądu, a Sąd za podstawę określenia wartości nieruchomości przyjął jej wartość rynkową wskazaną przez biegłego. Przypomnieć jednak należy, że już w tamtym postępowaniu powód twierdził, iż dokonywał on nakładów w celu uzyskania własności nieruchomości i domagał się jej przeniesienia w oparciu o art. 231 k.c., jego roszczenie nie zostało jednak uwzględnione, a nieruchomość, wyniku zniesienia współwłasności, została przyznana na wyłączną własność Gminy. Żądanie przeniesienia własności nieruchomości w oparciu o twierdzenia, iż takie roszczenie przysługuje mu obecnie na podstawie art. 410 § 2, gdyż czynił nakłady na sporną nieruchomość w celu uzyskania jej własności, a podstawa świadczenia odpadła, w świetle treści art. 618 k.p.c., nie może zatem zasługiwać na uwzględnienie, a to z przyczyn na które wskazano powyżej. Niezależnie od powyższego, zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że pozwana Gmina współwłaścicielem nieruchomości została na mocy decyzji Wojewody z dnia 23 lipca 1991 r. i powód w żadnym zakresie nie wykazał, by czynił z nią jakieś ustalenia, które skutkować miałyby zobowiązaniem się przez pozwaną Gminę do przeniesienia na powoda własności nieruchomości. Wręcz przeciwnie, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód nakłady na sporną nieruchomość czynił w jedynie latach 1989 -1992, gdyż 30 grudnia 1992 r. wyraził on zgodę na wydzierżawienie całej nieruchomości spółce z o.o. (...) i to ta Spółka czyniła w kolejnych latach dalsze nakłady. Powód był wówczas udziałowcem w tej Spółce, wskutek konfliktu wystąpił z niej w 1994 r. i cofnął zgodę na wynajem Spółce przez Gminę „jego części” nieruchomości, wskutek tego w dniu 1 października 1997 r. Gmina podpisała umowę dzierżawy ze Spółką tylko co do jej udziału w nieruchomości i tak czyniła w latach następnych.

Tym samym zarzut powoda naruszenia przez Sąd w tym zakresie art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy za pozbawiony jakichkolwiek podstaw. Podkreślić bowiem należy, że po pierwsze - powód swoich roszczeń z tytułu posiadania rzeczy, w tym w zakresie zwrotu korzyści majątkowych jak w pozwie - powinien dochodzić w sprawie o zniesienie współwłasności i obecnie takie roszczenia, w oparciu o wskazane w pozwie przepisy mu nie przysługują i w tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji zawarte w pisemnym uzasadnieniu. Po drugie – słusznie Sąd Okręgowy uznał, z przyczyn przez niego wskazanych, że w części te roszczenia są przedawnione, a po trzecie - powód swoich roszczeń w żaden sposób nie wykazał, celem dowodu z opinii biegłego nie jest bowiem zastępowanie strony w obowiązku naprowadzenia dowodów celem wykazania zasadności swojego roszczenia – o czym poniżej.

Za pozbawiony podstaw, w okolicznościach sprawy, uznać należało także zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., uczyniony w związku oddaleniem wniosku powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność rynkowych stawek czynszu dzierżawnego. Powód wskazywał, że wniosek ten zmierza nie tylko do udowodnienia wysokości roszczenia, ale także wykazania samego roszczenia. Niezależnie zatem od argumentacji, którą powołano powyżej co do przyczyn bezzasadności roszczeń powoda w niniejszym postępowaniu, a co czyni dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zbędnym, podkreślić należy, że zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. dowód z opinii biegłego tym różni się od innych dowodów, że jego celem nie jest w zasadzie ustalanie faktów mających znaczenie w sprawie, lecz udzielenie sądowi wyjaśnień w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych. Do dokonywania wszelkich ustaleń w procesie jest powołany sąd, a nie biegły (por. np. wyrok SN z 20.01.2015, V CSK 254/14). Opinia biegłego nie może być bowiem sama w sobie źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego (por. np. wyrok SA w Szczecinie z 30.12.2014. I ACa 401/14). Przypomnieć przy tym należy skarżącemu, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) i to strony, a nie biegły, są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Twierdzenia zatem, że Sąd dopuścił się naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., gdyż nie dopuścił dowodu z opinii biegłego, gdy celem tego dowodu miało być zarówno udowodnienie roszczenia powoda, ale nawet wręcz wykazanie istnienia samego roszczenia, uznać należy, w świetle wskazanych wyżej przepisów, za zupełnie bezpodstawne. Takie okoliczności przedmiotem opinii biegłego być bowiem nie mogą, gdyż to powód, a nie biegły, winien udowodnić swoje roszczenia zarówno co do samej zasady jak i co do wysokości. Biegły co najwyżej mógłby zweryfikować, w oparciu o uprzednio zebrany przez Sąd - a zaoferowany przez strony - materiał dowodowy, czy wysokość dochodzonego roszczenia jest usprawiedliwiona, lecz nigdy nie jest uprawniony do wykazywania za stronę „istnienia samego roszczenia”.

Z tych wszystkich względów apelację powoda jako bezzasadną, zgodnie z art. 385 k.p.c., należało oddalić. Sąd I instancji nie dopuścił bowiem ani błędu w ustaleniach faktycznych, ani naruszenia przepisów postępowania zarzucanych w apelacji.

O kosztach postępowania odwoławczego jak w punkcie drugim orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. i § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 461), a o kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym należnych pełnomocnikowi powoda z urzędu (punkt trzeci) orzeczono zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 461).

Edyta Buczkowska – Żuk Danuta Jezierska Ryszard Iwankiewicz