



Sygn. akt I CSK 160/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa E. J.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 października 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 28 września 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

E. J. w dniu 20 listopada 2009 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od Miasta W. kwoty 11 449 674 zł jako wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z zabudowanej budynkiem użytkowym nieruchomości położonej w W. przy ul. S., stanowiącej działkę ewidencyjną nr /.../. Wskazała, że dochodzona kwota stanowi równowartość czynszu najmu 2120,31 m² powierzchni użytkowej budynku, jaki mógłby być pobierany przez właścicieli w okresie od 28 listopada 1999 r. do 27 listopada 2008 r.

Sąd Okręgowy wyrokiem wstępnym z dnia 16 listopada 2010 r. uznał powództwo za uzasadnione co do zasady. Sąd Apelacyjny podzielając ustalenia i oceny Sądu Okręgowego oddalił apelację pozwanego wyrokiem z dnia 28 września 2011 r.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że w dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. nr 50, poz. 279 ze zm.), z mocy którego z tym dniem (21 listopada 1945 r.) wszystkie grunty na obszarze Warszawy przeszły na własność gminy miasta Warszawy (art. 1), właścicielką nieruchomości położonej przy ul. S. była E. W. W dniu 17 czerwca 1948 r. złożyła ona na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do tej nieruchomości, zabudowanej budynkiem przeznaczonym pod fabrykę „W”. Po ponownym rozpoznaniu wniosku Urząd Dzielnicowy decyzją z dnia 31 maja 1974 r. odmówił spadkobiercom E. W. jego uwzględnienia. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez Prezydenta Warszawy decyzją z dnia 13 września 1974 r. W dniu 15 września 1994 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa stwierdził nieważność decyzji Urzędu Dzielnicowego z dnia 31 maja 1974 r. i utrzymując ją w mocy decyzji Prezydenta Warszawy z dnia 13 września 1974 r. Następnie stwierdzona została też nieważność decyzji komunalizacyjnej dotyczącej objętej sporem nieruchomości. Decyzją z dnia 7 kwietnia 2008 r. Prezydent Warszawy ustanowił na rzecz W. J., spadkobierczyni E. W. i jej następców prawnych, w 5/9 części, oraz na rzecz powódki E. J., córki W. J. i spadkobierczyni

następców prawnych E. W., w 4/9 części, prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. S. W dniu 21 listopada 2008 r. budynek przy ul. S. został wydany w posiadanie W. J. i E. J. Dnia 18 listopada 2009 r. powódka nabyła od matki na podstawie umowy darowizny udział w 5/9 części prawa do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z objętej sporem nieruchomości.

Sąd Apelacyjny uznając w ślad za Sądem Okręgowym dochodzone przez powódkę roszczenie za uzasadnione co do zasady wskazał na art. 225 k.c. jako jego podstawę prawną. Powódka i jej matka są współwłaścicielkami budynku przy ul. S. i były nimi w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu. Złożony w wymaganym terminie na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu przy ul. S. pozostawał, ze względu na mające skutek *ex tunc* stwierdzenie nieważności decyzji Urzędu Dzielnicego z dnia 31 maja 1974 r. i utrzymującej ją w mocy decyzji Prezydenta Warszawy z dnia 13 września 1974 r., nierozpoznany aż do dnia 7 kwietnia 2008 r. – daty decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. S. 8A na rzecz powódki i jej matki. W rezultacie budynek, którego dotyczy spór, był, zgodnie z przełamującym zasadę *superficies solo cedit* art. 5 w związku z art. 7 i 8 dekretu, przez cały okres od wejścia dekretu w życie aż do dnia nabycia użytkowania wieczystego przez powódkę i jej matkę przedmiotem odrębnej od gruntu własności, przysługującej najpierw E. W., a później jej następcom prawnym; przy czym uprawniona do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości budynkowej ostatecznie stała się w całości tylko powódka wskutek przelania na nią przez matkę swej części roszczenia o to wynagrodzenie. Dokonane w sprawie ustalenia uzasadniały przyjęcie, że przed wydaniem spornej nieruchomości powódce i jej matce, pozwana, a wcześniej jej poprzedniczka prawna (Gmina W.), były posiadaczami tej nieruchomości w złej wierze. Podstawę do przypisania im złej wiary stanowił fakt doręczenia w dniu 15 września 1994 r. Gminie decyzji Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa stwierdzającej nieważność decyzji Urzędu Dzielnicego z dnia 31 maja 1974 r. i utrzymującej ją w mocy decyzji Prezydenta Warszawy z dnia 13 września 1974 r.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się naruszenia w sprawie art. 229 k.c. i nie uwzględnił zarzutu przedawnienia dochodzonego roszczenia.

Skarżąc w całości wyrok Sądu Apelacyjnego pozwana jako podstawy kasacyjne przytoczyła naruszenie art. 225 k.c. oraz art. 1, 5 i 8 dekretu. Istotą skargi kasacyjnej pozwanej są zarzuty negujące skutek wsteczny stwierdzenia nieważności decyzji odmawiającej przyznania następcom prawnym dawnego właściciela nieruchomości prawa użytkowania wieczystego do gruntu oraz podważające uznanie objętego sporem budynku za odrębny od gruntu przedmiot własności w okresie od złożenia przez dawnego właściciela wniosku na podstawie art. 7 dekretu do jego ponownego rozpoznania w dniu 7 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 225 w związku z art. 224 §2 k.c., właściciel rzeczy może od jej posiadacza samoistnego w złej wierze dochodzić, wraz z roszczeniem windykacyjnym (art. 222 §1 k.c.), lub po zwróceniu mu rzeczy (art. 229 k.c.), tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne., w tym m.in. roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (co do przesłanek tego roszczenia zob. w szczególności uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna - z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: 7 stycznia 1997 r., III CZP 62/97; 31 marca 2004 r., II CK 102/03; 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03; 9 marca 2007 r., II CSK 457/06; 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11). Z punktu widzenia możliwości dochodzenia tego roszczenia nie ma oczywiście znaczenia, czy jednocześnie lub uprzednie dochodzenie przez właściciela roszczenia windykacyjnego odbywa się na drodze sądowej, czy pozasądowej, a jeśli już nastąpił zwrot rzeczy właścicielowi, czy był on dobrowolny, czy wymuszony środkami prawnymi. Dlatego stosunkowo obszerne rozważania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku na temat możliwości wytoczenia powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy bez powództwa windykacyjnego były w istocie zbędne, a uwzględniając, iż w sprawie doszło już do zwrotu właścicielom objętej sporem rzeczy – nawet bezprzedmiotowe.

Powódka i jej matka – która przelała na powódkę swoją część roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie – są niewątpliwie właścicielkami

nieruchomości budynkowej położonej przy ul. S. Nie ulega też wątpliwości, że nieruchomość ta została im wydana przez pozwaną w faktyczne władanie w dniu 21 listopada 2008 r. W okresie, którego dotyczy spór, posiadaczem samoistnym budynku przy ul. S. była ostatnio pozwana, a uprzednio jej poprzedniczka prawna: Gmina W.

Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że budynek przy ul. S. również przed dniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. S. (7 kwietnia 2008 r.) na rzecz powódki i jej matki stanowił, poczynając od chwili wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, odrębną od gruntu nieruchomość, której powódka i jej matka były współwłaścicielkami przez cały okres objęty żądaniem pozwu. Na podstawie art. 5 dekretu, budynki znajdujące się na gruntach, które z mocy art. 1 przeszły na własność gminy miasta Warszawy, pozostawały, w drodze wyjątku od zasady *superficies solo cedit*, własnością dotychczasowych właścicieli, jeżeli co innego nie zastrzeżono w kolejnych przepisach.

Według art. 7 ust. 1 dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela będący w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu, mogli w ciągu sześciu miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Stosownie do art. XXXIX § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. nr 57, poz. 321 ze zm.), od dnia wejścia w życie Prawa rzeczowego, tj. od dnia 1 stycznia 1947 r., zamiast prawa dzierżawy wieczystej lub prawa zabudowy można było na podstawie dekretu domagać się przyznania własności czasowej za opłatą symboliczną. W myśl zaś art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. nr 32, poz. 159), ilekroć przepisy dotychczasowe przewidywały zbywanie gruntów na własność czasową, tylekroć należało przez to rozumieć oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Z kolei art. 7 ust. 2 dekretu przewidywał, że gmina - a po wejściu w życie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. nr 14, poz. 130) Państwo - uwzględni wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy (prawa zabudowy) lub prawa własności czasowej albo prawa użytkowania wieczystego, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela będącego osobą fizyczną daje się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. W myśl art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. nr 17, poz. 70 ze zm. – dalej: „u.z.t.w.n.”) odmowa mogła nastąpić także ze względu na cele określone w art. 3 tej ustawy. Poza tym art. 51 ust. 2 u.z.t.w.n. sanował wcześniejsze przypadki odmowy uwzględnienia wniosku dokonanej z naruszeniem art. 7 ust. 2 dekretu, jeżeli była ona zgodna z celami określonymi w art. 3 ustawy.

W razie nieuwzględnienia wniosku, skutkiem decyzji odmownej było, stosownie do art. 8 dekretu, przejście własności budynku na gminę, a po wejściu w życie ustawy o terenowych organach jednolitej władzy państwowej – na Państwo. Przestawało tym samym istnieć w tej chwili odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*. Właściciel gruntu (gmina lub Państwo) stawał się wówczas zarazem właścicielem posadowionego na nim budynku.

Po odmowie uwzględnienia wniosku złożonego przez E. W. istniały więc niewątpliwie podstawy do przyjmowania nastąpienia z chwilą, w której decyzja odmowna stała się ostateczna, skutku określonego w art. 8 dekretu, tj. przejścia własności budynku przy ul. S. na Państwo. Skutek ten jednak upadł w następstwie stwierdzenia nieważności decyzji odmownej z mocą wsteczną. Zgodnie z poglądem dominującym w piśmiennictwie i orzecznictwie (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92; uchwała składu pięciu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 października 2000 r.; orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: 7 czerwca 2000 r., III CKN 949/00; 20 września 2001 r., II CKN 277/99; 21 marca 2003 r., III CZP 6/03; 9 października 2003 r., I CK 150/02), decyzja dotknięta wadami uzasadniającymi jej nieważność korzysta z domniemania prawidłowości i ma moc obowiązującą jedynie

dopóty, dopóki nie zostanie usunięta z obrotu prawnego przez stwierdzenie jej nieważności w trybie i na zasadach określonych w kodeksie postępowania administracyjnego. Stwierdzenie to działa *ex tunc*: eliminuje skutki prawne wadliwej decyzji tak, jakby ona w ogóle nie została podjęta i otwiera drogę do ponownego załatwienia sprawy (polegającego, w zależności od przyczyny nieważności, bądź na umorzeniu postępowania, bądź na wydaniu merytorycznego rozstrzygnięcia). Tak rozumiane wsteczne działanie stwierdzenia nieważności dotyczy wszelkich skutków prawnych wadliwej decyzji, a więc oznacza powrót do takiego stanu prawnego (tylko jednak stanu prawnego - zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04), jaki istniał przed wydaniem wadliwej decyzji. Nie ma podstaw do ograniczenia wstecznego działania stwierdzenia nieważności do niektórych tylko skutków wadliwej decyzji, w tym do niektórych tylko skutków wadliwej decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu. Odmienny, odosobniony pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 288/10, wyłączający spod wstecznego oddziaływania stwierdzenia nieważności skutki prawnorzeczowe wadliwej decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu, nie został poparty przekonującą argumentacją. Sąd Najwyższy zdystansował się wobec tego poglądu już w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10.

Oczywiście nie zawsze wyciągnięcie wszystkich konsekwencji z wstecznego oddziaływania stwierdzenia nieważności wadliwej decyzji jest możliwe do zaakceptowania. Przeszkodą mogą być godne ochrony interesy osób trzecich (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2006 r., III CSK 32/06). Wówczas jednak interesy te powinny być chronione przez odpowiednie, specjalnie w tym celu pomyślane instytucje prawne, np. przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadkach stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej stanowiącej podstawę wpisu sprzedawcy nieruchomości w księdze wieczystej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99). Warto zauważyć, że odpowiedni mechanizm ochronny jest także elementem regulacji zawartych w art. 224 i 225 k.c. Zastosowanie tych regulacji jest jak wiadomo

uzależnione od dobrej lub złej wiary albo określonej wiedzy posiadacza samoistnego rzeczy bez tytułu prawnego.

Ze względu na upadek z mocą wsteczną, przewidzianego w art. 8 dekretu skutku prawnorzeczowego decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku E. W. w następstwie stwierdzenia nieważności tej decyzji, przełamujący zasadę *superficies solo cedit* przepis artykuł 5 dekretu uzasadniał w związku z art. 7 i 8 dekretu kwalifikowanie budynku przy ul. S., do czasu wydania decyzji z dnia 7 kwietnia 2008 r. w wyniku ponownego rozpoznania wniosku, jako - tak jak przyjął Sąd Apelacyjny w ślad za Sądem Okręgowym - odrębnej od gruntu nieruchomości, stanowiącej własność E. W., a następnie jej spadkobierców i ich sukcesorów, w tym powódki i jej matki. Jednocześnie powódka i jej matka wykazały, że jako sukcesorki E. W. i jej spadkobierców były współwłaścicielkami tej nieruchomości przez cały okres objęty żądaniem pozwu.

Tym samym oczywisty jest brak w całym tym okresie po stronie pozwanej i jej poprzedniczki prawnej tytułu prawnego do władania tą nieruchomością jak właściciel, czyli do samoistnego jej posiadania (art. 336 k.c.). Nie budzi także zastrzeżeń przyjęta w zaskarżonym wyroku kwalifikacja pozwanej i jej poprzedniczki prawnej w całym tym okresie jako posiadaczy samoistnych nieruchomości budynkowej przy ul. S. w złej wierze. Wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego, od którego właściciel dochodzi na podstawie art. 225 w związku z art. 224 §2 k.c. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, obala dowód, że posiadacz wiedział o braku tytułu własności do znajdującej się w jego władztwie rzeczy, jak i dowód, że posiadacz w danych okolicznościach mógł się dowiedzieć o niezgodności swego władztwa nad rzeczą z rzeczywistym stanem prawnym. Doręczona poprzedniczce prawnej pozwanej w dniu 15 września 1994 r. decyzja stwierdzająca nieważność decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku E. W. dawała podstawę do przypisania poprzedniczce prawnej pozwanej i samej pozwanej w całym okresie objętym żądaniem pozwu, jeżeli już nie wiedzy o braku tytułu własności do budynku przy ul. S., to na pewno możliwości uzyskania wiedzy o braku tego tytułu.

Przysługiwanie powódce i jej matce w całym objętym żądaniem pozwu okresie, tj. od dnia od 28 listopada 1999 r. do dnia 27 listopada 2008 r., własności zwróconego im w dniu 21 listopada 2008 r. budynku przy ul. S. i pozostawanie tego budynku w tym okresie w samoistnym posiadaniu, będących w złej wierze, pozwanej i jej poprzedniczki prawnej wyczerpywało w odniesieniu do powódki i jej matki wynikające z art. 225 w związku z art. 224 §2 k.c. przesłanki roszczenia wobec pozwanej o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy i pozwalało uznać żądanie powódki – na którą matka przełała swą część tego roszczenia - za usprawiedliwione co do zasady. Nie można się zgodzić z wyrażonym w skardze kasacyjnej zapatrywaniem, że właścicielowi nieruchomości budynkowej znajdującej się na gruncie objętym zakresem zastosowania art. 1 dekretu roszczenie windykacyjne, a tym samym i uzupełniające je roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przysługuje dopiero od dnia uwzględnienia wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu. Zapatrywanie to nie ma oparcia ani przepisach dekretu, ani w przepisach art. 222 §1 i art. 224 oraz 225 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 498¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.