



Sygn. akt I CSK 636/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa G. C.

przeciwko miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 lipca 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 16 czerwca 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W., po rozpoznaniu sprawy z powództwa G. C. przeciwko miastu W., wyrokiem z dnia 13 marca 2015 r. zasądził od pozwanego na rzecz

powoda kwotę 302 578 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 marca 2009 r., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Ustalił, że do dnia 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. – dalej: „dekret”) nieruchomość położona w W. przy ul. N., obejmująca obecnie działkę nr 25 zabudowaną budynkiem frontowym, uregulowaną w księdze wieczystej nr (...), działkę nr 24/2 zabudowaną budynkiem oficyny, uregulowaną w księdze wieczystej nr (...) i działkę nr 24/1 stanowiącą podwórko, była współwłasnością Z. C. w 11/16 i M. C. w 5/16 częściach.

Decyzją z dnia 5 lutego 1999 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 27 lutego 1952 r., utrzymująca w mocy orzeczenie o odmowie przyznania dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do gruntu i przejęciu budynków na rzecz Państwa, została wydana z naruszeniem prawa w części dotyczącej lokalu nr (...) oraz udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu, natomiast w pozostałym zakresie decyzja ta jest nieważna. Z kolei decyzją z dnia 4 grudnia 2000 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uchyliło orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia 20 października 1951 r., odmawiające przyznania własności czasowej do gruntu, w takim zakresie, w jakim została stwierdzona nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 27 lutego 1952 r.

Decyzjami z dnia 12 stycznia 2009 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia 12 marca 1992 r. w części stwierdzającej nabycie przez Gminę – Dzielnicę W. własności budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 24 (24/1, 24/2) przy ul. N. oraz decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia 7 kwietnia 1992 r. w części stwierdzającej nabycie przez tę Gminę własności budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr (...).

W dniu 13 lutego 2009 r. powód, jako spadkobierca dawnych właścielek budynków w udziale 1291/2560, zaważwał pozwanego do próby ugodowej w sprawie rozliczenia pożytków pobranych z nieruchomości przy ul. N. w okresie od

dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 stycznia 2009 r. Następnie, w dniu 26 marca 2010 r., zaważwał pozwanego do próby ugodowej w sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku i zwrotu pożytków pobranych w okresie od dnia 1 stycznia 2000 r. do dnia 31 grudnia 2009 r.

W pozwie, który zapoczątkował postępowanie w sprawie, powód dochodzi kwoty 302 578 zł z odsetkami od dnia 1 stycznia 2001 r. tytułem zwrotu pożytków pobranych przez pozwanego w 2000 roku w związku z korzystaniem z nieruchomości budynkowych przy ul. N. oraz wartości pożytków nieuzyskanych z powodu złej gospodarki.

W dniu 28 maja 2012 r. doszło do przekazania M. S. E. S. budynków przy ul. N. na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Wartość dochodu możliwego do uzyskania z tytułu udostępnienia nieruchomości budynkowych przy ul. N. w 2000 roku wynosiła 987 299 zł, natomiast wartość pożytków pobranych przez pozwanego – 155 460 zł. Pożytki możliwe do uzyskania przez pozwanego przy przyjęciu, że lokale mieszkalne będą wynajmowane według zasad określonych w uchwałach gminy, a lokale użytkowe według zasad rynkowych wynosiły 880 753 zł, a pożytki możliwe do uzyskania przy uwzględnieniu standardowego poziomu zaległości czynszowych i pustostanów – 792 678 zł. Natomiast koszty zarządu budynkami przy ul. N. poniesione przez pozwanego w 2000 r. wynosiły 113 925,55 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że od czasu zawiadomienia pozwanego o decyzji nadzorczej Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 5 lutego 1999 r., co nastąpiło wkrótce po jej wydaniu, pozwany był posiadaczem budynków w złej wierze, wobec czego roszczenie o zwrot pożytków za rok 2000 jest – co do zasady – uzasadnione. W świetle opinii biegłej, pozwany w 2000 roku mógł uzyskać z wynajmu budynków kwotę 792 687 zł. Powodowi, jako spadkobiercy w udziale 1291/2560, przysługiwał udział w pożytkach, których pozwany nie uzyskał z powodu złej gospodarki – w kwocie 399 745 zł, a po odliczeniu kosztów utrzymania tych budynków – w kwocie 342 294,74 zł, czyli w kwocie przewyższającej żądanie pozwu. Z tych względów Sąd Okręgowy zasądził dochodzoną kwotę z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu wezwania do próby ugodowej, co nastąpiło w dniu 6 marca 2009 r.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 16 czerwca 2016 r. oddalił apelację pozwanego. Uznał zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego za nieuzasadnione i podkreślił, że funkcjonowanie w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej z dnia 12 marca 1992 r. nie stanowi podstawy do przypisania pozwanemu – do czasu stwierdzenia jej nieważności – statusu posiadacza w dobrej wierze. Stwierdzenie nieważności ma bowiem moc wsteczną, a decyzja nieważna od chwili jej wydania nie stanowi podstawy do przypisania pozwanemu statusu posiadacza w dobrej wierze. Za pozbawiony racji Sąd Apelacyjny uznał również zarzut obrazy art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c. w kontekście prowadzenia nieprawidłowej gospodarki. Podkreślił, że wyrównanie, o którym mowa w art. 225 k.c., zakłada istnienie po stronie właściciela uzdolnień do osiągnięcia optymalnych pożytków, należy więc przyjąć, że gdyby właściciel posiadał sporną nieruchomość, osiągnąłby maksymalne czynsze, równe co najmniej rynkowym obliczonym przez biegłą.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwany, powołując się na obie podstawy przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c., wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz o zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy wskazał na naruszenie art. 224, 225 i 7 k.c. przez przyjęcie, że pozwany był posiadaczem w złej wierze, art. 6 w związku z art. 225 k.c. przez przyjęcie, że powód nie miał obowiązku wykazania nieprawidłowości prowadzonej przez pozwanego gospodarki, i art. 481 w związku z art. 455 k.c. przez zasądzenie odsetek od dnia doręczenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, mimo że wniosek nie obejmował wezwania o zwrot wartości pożytków nieuzyskanych ze względu na złą gospodarkę. W ramach drugiej podstawy podniósł zarzut obrazy art. 7 k.c. i 234 k.p.c. przez przyjęcie, że doszło do obalenia domniemania dobrej wiary, mimo legitymowania się przez pozwanego decyzją komunalizacyjną korzystającą z domniemania zgodności z prawem, art. 7 k.c. i art. 234 k.p.c. przez przyjęcie, że decyzja komunalizacyjna uznana za nieważną ze skutkiem wstecznym nie mogła być podstawą traktowania pozwanego jak właściciela nieruchomości, art. 7 k.c., art. 231 i 234 k.p.c. przez odstąpienie od przeprowadzenia oceny stanu świadomości

pozwanego co do przyczyn, dla których uznawał, iż dysponuje ważnym tytułem do nieruchomości, art. 378 § 1 k.p.c. przez zaniechanie dokonania własnych ustaleń faktycznych i nierozpoznanie wszystkich zarzutów podniesionych w apelacji, i art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony w ramach podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przez nieustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia trzeba uznać za pozbawiony racji, uszło bowiem uwagi skarżącego, że Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i uznał je za własne. W praktyce orzeczniczej natomiast powszechnie przyjmuje się, że sąd drugiej instancji, jeżeli dokonuje takich samych ustaleń jak sąd pierwszej instancji, nie musi ich powtarzać w uzasadnieniu swego wyroku; wystarczy stwierdzenie, że je podziela i uznaje za własne (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1997 r., III CKN 80/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 206 i z dnia 6 października 1998 r., II CKN 436/98, nie publ.; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1997 r., II UKN 61/97, OSNAPiUS 1998, nr 3, poz. 104 i z dnia 4 grudnia 1998 r., III CKN 46/98, nie publ.).

Trzy kolejne zarzuty wypełniające podstawę kasacyjną określoną w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. dotyczą naruszenia art. 231 i 234 k.p.c. w związku z art. 7 k.c. przez błędne przyjęcie, że doszło do obalenia domniemania dobrej wiary i w związku z tym odstępianie od dokonania oceny stanu świadomości skarżącego co do przyczyn, dla których uznawał, że posiada ważny tytuł prawny do spornej nieruchomości. Zarzuty te łączą się ściśle z podniesionym w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzutem obrazy art. 224, art. 225 i art. 7 k.c. przez przyjęcie, że w całym okresie objętym żądaniem pozwu skarżący był posiadaczem samoistnym w złej wierze.

Przed rozważeniem tych zarzutów trzeba przypomnieć, że na podstawie art. 1 dekretu wszelkie grunty na obszarze m. st. Warszawy przeszły z dniem jego wejścia w życie na własność gminy m. st. Warszawy, natomiast na podstawie art. 5 dekretu budynki i inne przedmioty znajdujące się na tych gruntach pozostały

własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowiły inaczej. Budynki stały się tym samym, w drodze wyjątku od zasady *superficies solo cedit*, odrębnymi od gruntu nieruchomościami.

Stosownie do 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. Od dnia 1 stycznia 1947 r. przez przyznanie prawa zabudowy lub prawa dzierżawy wieczystej należało rozumieć przeniesienie własności gruntu za opłatą symboliczną z zastrzeżeniem powrotu własności na rzecz gminy m. st. Warszawy, stosownie do przepisów prawa rzeczowego, czyli przyznanie własności czasowej za opłatą symboliczną (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.). Zgodnie natomiast z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 1 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159), która weszła w życie z dniem 22 października 1961 r., ilekroć dotychczasowe przepisy przewidywały zbywanie gruntów państwowych na własność czasową, należało przez to rozumieć oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Artykuł 7 ust. 2 dekretu stanowił, że gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne – ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. W razie nieuwzględnienia wniosku wszystkie budynki – stosownie do art. 8 dekretu – przechodziły na własność gminy. Ustawało tym samym odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*, w związku z czym właściciel gruntu stawał się właścicielem znajdującego się na nim budynku. Właścicielem tym początkowo była gmina, a po wejściu w życie z dniem 13 kwietnia 1950 r. ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy

państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130) – Państwo. Zgodnie bowiem z art. 32 tej ustawy, związki samorządu terytorialnego zostały zniesione, a ich majątek z mocy prawa stał się majątkiem Państwa.

Na skutek reform ustrojowych z początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, doszło do restytucji samorządu terytorialnego i mienia komunalnego, którego podmiotami stały się gminy, ich związki oraz inne komunalne osoby prawne (art. 43 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym, Dz. U. Nr 16, poz. 95 ze zm.). Mienie to zostało utworzone m.in. przez wydzielenie składników majątkowych z mienia ogólnonarodowego na zasadach określonych w art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm. – dalej: „p.w.u.s.t.u.p.s.”), w którym przewidziano dwa sposoby nabycia: z mocy samego prawa (art. 5 ust. 1 i 2) oraz na wniosek gminy (art. 5 ust. 3); w obu wypadkach niezbędna była decyzja wojewody (art. 18 ust. 1). Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 18 maja 1990 r. o ustroju samorządu miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 34, poz. 200), m. st. Warszawa z dniem 27 maja 1990 r. stało się z mocy prawa związkiem dzielnic-gmin i uzyskało osobowość prawną, natomiast dzielnice - gminy m.st. Warszawy stały się gminami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym.

Ostateczna decyzja wojewody wydana na podstawie art. 18 ust. 1 p.w.u.s.t.u.p.s. stanowiła ustawowe poświadczenie, że gmina stała się z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. właścicielem określonego składnika mienia ogólnonarodowego. W orzecznictwie decyzja ta została uznana za akt deklaratoryjny, w którym tkwi *sui generis* element konstytutywny, dopiero bowiem od chwili wydania takiej decyzji gmina mogła skutecznie powołać się na swoje prawo (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 209 i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, OSNCP 1993, nr 5, poz. 84).

W świetle przytoczonych unormowań, grunt położony przy ul. N., będący do dnia wejścia w życie dekretu współwłasnością Z. C. i M. C., z dniem 21 listopada 1945 r. przeszedł na własność gminy m. st. Warszawy, a dniem 13 kwietnia 1950 r. – na własność Państwa. Ze względu na to, że decyzją z dnia 27 lutego 1952 r.

utrzymano w mocy orzeczenie odmawiające przyznania dotychczasowym współwłaścicielkom gruntu prawa własności czasowej i stwierdzające, że wszystkie budynki posadowione na tym gruncie przeszły na własność Państwa, powstały skutki określone w art. 8 dekretu. Stało się to podstawą do wydania przez Wojewodę Warszawskiego na podstawie art. 18 ust. 1 p.w.u.s.t.u.p.s. decyzji komunalizacyjnych.

Stan prawny wynikający z ostatecznej decyzji administracyjnej z dnia 27 lutego 1952 r. został wzruszony decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 5 lutego 1999 r., stwierdzającą, że decyzja z dnia 27 lutego 1952 r. w części dotyczącej lokalu nr 13 oraz udziału przypadającego właścicielowi tego lokalu w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku oraz gruntu oddanego nabywcom lokalu w użytkowanie wieczyste została wydana z naruszeniem prawa oraz stwierdzającą w pozostałym zakresie nieważność tej decyzji. Następnie decyzją z dnia 4 grudnia 2000 r. uchylono orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia 20 października 1951 r. odmawiające przyznania prawa własności czasowej do gruntu w zakresie, w jakim stwierdzono nieważność decyzji z dnia 27 lutego 1952 r. Dalszą konsekwencją było wydanie w dniu 12 stycznia 2009 r. przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzji stwierdzających nieważność decyzji komunalizacyjnych Wojewody Warszawskiego z dnia 12 marca 1992 r. i z dnia 7 kwietnia 1992 r. w części dotyczącej nabycia własności budynków znajdujących się na działkach nr 24 i nr 25.

Rozważając sporną między stronami kwestię, czy funkcjonowanie w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnych mogło stwarzać podstawę do uznania skarżącego za posiadacza w dobrej wierze, Sąd Apelacyjny podkreślił, że stwierdzenie nieważności takich decyzji miało moc wsteczną, wobec czego nie mogły one wywołać żadnych skutków prawnych. Z tej przyczyny uznał odwoływanie się przez skarżącego do decyzji komunalizacyjnych jako podstawy jego przekonania o pozostawaniu w dobrej wierze za nieuzasadnione.

Odnosząc się do tej argumentacji, trzeba przypomnieć, że zgodnie z poglądem dominującym w orzecznictwie oraz w doktrynie, decyzja administracyjna dotknięta wadami wskazanymi w art. 156 ust. 1 k.p.a. jest aktem istniejącym,

korzysta z domniemania prawidłowości i ma moc obowiązującą dopóty, dopóki nie zostanie wyeliminowana z obrotu prawnego przez stwierdzenie jej nieważności w trybie i na zasadach przewidzianych w kodeksie postępowania administracyjnego (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 211, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99, OSNC 2002, nr 6, poz. 77 i z dnia 25 października 2012 r., I CSK 160/12, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2000 r., III CKN 949/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 228, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 lipca 1981 r., SA 1478/81, ONSA 1981, nr 2, poz. 72).

Sąd Apelacyjny niewadliwie przyjął, że stwierdzenie nieważności decyzji prowadzi do jej wyeliminowania z obrotu prawnego z mocą wsteczną; innymi słowy, eliminuje skutki prawne wadliwej decyzji tak, jakby nie została ona w ogóle podjęta i otwiera drogę do ponownego załatwienia sprawy, polegającego, w zależności od przyczyny nieważności, bądź na umorzeniu postępowania, bądź na podjęciu merytorycznego rozstrzygnięcia. Trzeba jednak podkreślić, na co zwracał już uwagę Sąd Najwyższy, że wsteczny skutek stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej może oznaczać powrót do stanu istniejącego przed jej wydaniem tylko w sferze prawnej, a nie w sferze rzeczywistości materialnej. Rzeczywistości materialnej bowiem żaden akt prawny sam nie jest w stanie zmienić. Posiadanie rzeczy jest natomiast elementem takiej rzeczywistości (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 r., III CZP 6/03, OSNC 2004, nr 1, poz. 4, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04, Biul. SN 2005, nr 2, s. 14, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2000 r., III CKN 949/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 228, z dnia 3 października 2014 r., V CSK 579/13, nie publ. i z dnia 3 grudnia 2015 r., III CSK 3/15, nie publ.). Z tej przyczyny samo powołanie się na skutek wsteczny stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej nie może być uznane za wystarczające do obalenia domniemania ustanowionego w art. 7 k.c.

Pojęcie dobrej i złej wiary zostało już w orzecznictwie Sądu Najwyższego obszernie wyjaśnione. Dowód złej wiary w celu obalenia domniemania wynikającego z art. 7 k.c. wymaga wykazania przez przeciwnika w sporze, że

posiadacz samoistny wiedział, iż nie jest właścicielem rzeczy lub wprowadzić nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością – tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. Trzeba podkreślić, że chodzi tu o indywidualną ocenę odniesioną do danej osoby i konkretnych okoliczności w jakich się ona znajduje w chwili ustalania stanu jej świadomości. O złej wierze osób prawnych, które, zgodnie z art. 38 k.c., działają przez swoje organy rozstrzyga przy tym stan świadomości osób fizycznych, pełniących funkcje organu (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, której nadano moc zasady prawnej, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99, OSNC 2002, nr 6, poz. 77, z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 434/14, nie publ. i z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 360/14, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 484/97, nie publ., z dnia 3 października 2014 r., V CSK 579/13, nie publ. i z dnia 3 grudnia 2015 r., III CSK 355/15, nie publ.).

Przyjmując, że doszło do obalenia domniemania z art. 7 k.c., Sąd Apelacyjny wyszedł z błędnego założenia, że stwierdzenie nieważności decyzji z mocą wsteczną wywiera skutki także w sferze rzeczywistości materialnej, w związku z czym nie rozważył wszystkich zarzutów apelacyjnych dotyczących tej kwestii i nie ustalił, kiedy skarżący dowiedział się o niebudzących wątpliwości faktach, które jednoznacznie uzasadniały stwierdzoną później nieważność decyzji komunalizacyjnych. W tej sytuacji nie można odeprzeć podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów obrazu art. 378 § 1 k.p.c., a także art. 7 k.c. w związku z art. 234 k.p.c.

Za uzasadniony trzeba uznać również zarzut naruszenia art. 6 k.c. w związku z art. 225 k.c. przez przyjęcie, że powód nie miał obowiązku wykazania złej gospodarki skarżącego, jako przyczyny nieuzyskania pożytków. Obowiązek zaspokojenia przez posiadacza w złej wierze roszczeń przewidzianych w art. 225 k.c. różni się od takiego obowiązku posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy m.in. tym, że posiadacz taki jest obowiązany zwrócić także wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Od odpowiedzialności tej nie zwalnia go brak winy, niemniej obowiązek zwrotu pożytków, których posiadacz nie uzyskał,

proceedzi co konieczności wykazania przesłanki złej gospodarki. Skutki prawne z tego faktu wywodzi właściciel rzeczy, który domaga się od samoistnego posiadacza w złej wierze zwrotu wartości nieuzyskanych pożytków, dlatego – zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c. – spoczywa na nim ciężar wykazania przesłanki złej gospodarki. Skład orzekający podziela stanowisko, jakie zajął w tej kwestii Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 października 2014 r., I CSK 728/13, nie publ.

W związku z zarzutem obrazy art. 481 § 1 w związku z art. 455 k.c. przez zasądzenie odsetek od dnia doręczenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, mimo że wniosek ten nie obejmował wezwania o zapłatę wartości pożytków nieuzyskanych z powodu złej gospodarki, trzeba stwierdzić, że ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku nie pozwalają na ocenę prawidłowości zastosowania powołanych przepisów. Nie wynika z nich bowiem w sposób jednoznaczny, czy wezwanie skierowane do skarżącego dotyczyło tylko pożytków pobranych, czy także nieuzyskanych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, Izba Cywilna 2003, nr 12, s. 46, z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 708/08, nie publ. i z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, nie publ.).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

aj

r.g.