



Sygn. akt I CSK 683/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Barbara Myszka

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa A. G.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w W. poprzednio Wojskowej Agencji
Mieszkaniowej w W.

przy udziale Prokuratora Prokuratury Krajowej o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 października 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 20 marca 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem wstępnym z dnia 23 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki o zapłatę, skierowane przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, za usprawiedliwione co do zasady. Ustalił, że przed wejściem w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (dalej: dekret warszawski), właścicielką nieruchomości przy ul. M. w W. była Z. G. Nieruchomość podlegała przepisom dekretu. Z datą jego wejścia w życie przeszła na własność stołecznej gminy. Następnie zaś została przejęta na własność Skarbu Państwa. Z dniem 2 lutego 1996 r., została przekazana do zasobu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., która na podstawie umowy z dnia 6 sierpnia 2013 r., oddała nieruchomość w bezpłatne używanie przez G. sp. z o.o. na potrzeby prowadzenia podstawowej działalności określonej w akcie założycielskim tej spółki. Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że wnioskiem z dnia 9 grudnia 1947 r., złożonym na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, Z. G. wystąpiła o przyznanie własności czasowej do wskazanej nieruchomości. Następnie zaś, w dniu 6 grudnia 1948 r., wystąpiła o promesę dotyczącą przyznania własności czasowej, rozpoczęła bowiem odbudowę zniszczonego budynku frontowego. W stanie surowym budynek został wniesiony do końca maja 1949 r. Zakończenie odbudowy było natomiast planowane na koniec listopada 1949 r. Decyzją z dnia 1 marca 1972 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy wniosek złożony przez Z. G., na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu, został rozstrzygnięty negatywnie. W 1973 r. nieruchomość została przekazana do dyspozycji Ministerstwa Obrony Narodowej. Decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 30 października 2003 r., wydaną na wniosek następców prawnych Z. G., została stwierdzona nieważność decyzji dekretowej z dnia 1 marca 1972 r., w zakresie dotyczącym frontowej części działki przy ul. M. w W.. Powódka jest jednym z następców prawnych po Z. G., zmarłej w dniu 14 lutego 1947 r. W wyniku dziedziczenia nabyła udział w 1/60 części spadku po dawnej właścicielce nieruchomości.

Sąd Okręgowy po dokonaniu oceny statusu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w tym art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 40 § 1 k.c., nie dopatrzył się podstaw do uwzględnienia zarzutu braku legitymacji biernej strony pozwanej. Podkreślił, że

z powierzenia pozwanej czynności zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa, przekazanymi do zasobów Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nie wynika, aby za czynności dotyczące zarządu tym mieniem miał ponosić odpowiedzialność Skarb Państwa. Za posiadacza samoistnego budynku frontowego położonego przy ul. M. w W., w rozumieniu art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., Sąd Okręgowy uznał pozwaną.

Sąd Okręgowy uznał także, że zgodnie z art. 5 dekretu warszawskiego do czasu rozpoznania wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, własność budynków, które były położone na gruntach objętych działaniem dekretu, pozostawała przy ich poprzednich właścicielach. Przechodziła natomiast na rzecz stołecznej gminy, a w późniejszym okresie bezpośrednio na rzecz Skarbu Państwa, na skutek wydania decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. W wyniku decyzji nadzorczej, stwierdzającej nieważność decyzji dekretowej wsteczny skutek wydania takiej decyzji rodził konieczność ponownego rozpoznania wniosku, który był w tym zakresie traktowany tak, jakby wcześniej nie został rozpatrzony. Wydanie takiej decyzji powodowało więc, że do dawnych właścicieli albo następców prawnych tych osób, powracała własność budynków położonych na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa. Do czasu rozpoznania wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, własność takich budynków była bowiem oderwana od własności gruntu. Od chwili wydania decyzji nadzorczej strona pozwana była posiadaczem w złej wierze. Na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., właściciele budynków nabyli więc roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku zajmowanego bez tytułu prawnego. Uwzględniając, że od początku stycznia 2011 r. do 19 października 2011 r., Wojskowa Agencja Mieszkaniowa była samoistnym posiadaczem w złej wierze frontowego budynku przy ul. M. w W., Sąd uznał roszczenie za usprawiedliwione co do zasady. Okoliczność ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości nie była w ocenie Sądu Okręgowego przeszkodą do wydania wyroku wstępnego. Domniemanie wynikające z tego wpisu jest bowiem wzruszalne i zostało obalone w toku rozpoznawania sprawy.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony pozwanej. Uznając ustalenia Sądu Okręgowego za prawidłowe, Sąd Apelacyjny ustalił ponadto, że niezależnie od dużego stopnia zniszczenia budynku frontowego, który w protokole z dnia 2 marca 1948 r. został określony na 87%, zachowane zostały stabilne konstrukcje kondygnacji parterowej wraz ze stropem. Te okoliczności spowodowały, że w odniesieniu do budynku frontowego nie została podjęta decyzja od rozbiórce tego budynku, lecz o jego odbudowie. Decyzją Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 1947 r., Z. G. została wezwana do rozbiórki wyłącznie wszystkich oficyn położonych na nieruchomości. Każda z tych oficyn była bowiem zupełnie wypalona i nie nadawała się do odbudowy, a zarządzeniem z 17 lutego 1948 r., wezwano Z. G. do rozebrania tych oficyn w terminie 1 miesiąca. Odmienne decyzje zostały podjęte w stosunku do budynku frontowego, który nie został przeznaczony do rozbiórki. W aktach nie można bowiem stwierdzić wydania takiej decyzji. Wynika z nich natomiast, że w dniu 11 czerwca 1948 r. Z. G. wystąpiła o zatwierdzenie projektu odbudowy budynku frontowego i budowy rozebranych oficyn. Z podstawowej w tym zakresie decyzji Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 1949 r. wynika, że na wniosek Z. G. zostało wydane pozwolenie o „odbudowie 4-ro piętrowego frontowego budynku murowanego biurowo - mieszkaniowego” i o „budowie budynku, parterowego od podwórza”. Stan zachowanej części tego budynku wskazywał, że był on wystarczająco stabilny do jego odbudowy, zgodnie z powołanym zezwoleniem. Konstrukcja parteru wraz ze stropem budynku frontowego przy ul. M. w W. nie została rozebrana. Stosowne decyzje nie zostały w tym zakresie podjęte przez właściwe organy budowlane w rozumieniu przyjętym w art. 6 dekretu warszawskiego. Niezależnie więc od dużego stopnia zniszczenia tego budynku, należało uznać, że zgodnie z art. 5 i 8 dekretu warszawskiego Z. G., następnie zaś jej następcy prawni, zachowali jego własność. Na skutek decyzji nadzorczej z dnia 30 października 2003 r., spadkobiercy Z. G. odzyskali własność tego budynku. Od daty wydania decyzji dekretowej z dnia 6 marca 1972 r. Skarb Państwa był bowiem właścicielem tej nieruchomości. W tym charakterze był wpisany do księgi wieczystej. Przeszkody do uznania zasadności powództwa nie mogło ponadto stanowić ani przekazanie tego budynku, decyzją z dnia 2 lutego

1996 r., do zasobów Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, ani też jego oddanie przez pozwaną w bezpłatne używanie przez G. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Skarga kasacyjna strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 20 marca 2015 r. została oparta na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa procesowego skarżący zarzucił naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. i art. 321 § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucił zaś obrazę art. 7 ust. 1 oraz art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, art. 2 ust. 2 ustawy o popieraniu budownictwa z dnia 3 lipca 1947 roku (Dz.U. nr 52, poz. 270) oraz art. 10 u.k.w.h. W oparciu o te zarzuty, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawa kasacyjna naruszenia przepisów postępowania była nieuzasadniona. W skardze kasacyjnej bezzasadnie zarzucono, że Sąd drugiej instancji nie rozważył zarzutu błędnego ustalenia stanu faktycznego „polegającego na przyjęciu, że Z. G. przyznane zostało prawo użytkowania wieczystego na gruncie położonym przy ul. M. w W.”. W rzeczywistości Sąd Apelacyjny, odwołując się do przepisów dekretu warszawskiego, w swoich rozważaniach wyraźnie rozgraniczył prawo własności budynku frontowego, położonego przy ul. M. w W., od prawa do gruntu, na którym ten budynek był położony. Podobnie jak Sąd Okręgowy uznał, że do daty wydania decyzji dekretowej z dnia 2 marca 1972 r. Z. G., a następnie jej spadkobiercy, zachowała własność tego budynku, zaś po wydaniu decyzji nadzorczej, uchylającej tę decyzję, spadkobiercy Z. G. odzyskali własność budynku. Sąd Apelacyjny przyjął także, że postępowanie dotyczące prawa do gruntu, toczące się ponownie po wydaniu decyzji nadzorczej, nie stanowi przeszkody do rozpoznania roszczenia powódki związanego z prawem własności budynku. Nie można zatem przyjąć, że Sąd drugiej instancji nie odniósł się do wskazanego wyżej zarzutu skargi kasacyjnej i naruszył art. 378 k.p.c.

Nieuzasadniony był także zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. w wyniku ustalenia przez Sąd, że spadkobiercy Z. G. są właścicielami budynku położonego w W. przy ul. M., pomimo braku takiego żądania sformułowanego przez powódkę. Sąd Apelacyjny uznał, że żądanie pozwu zostało oparte o treść art. 224 i 225 k.c. i konieczne jest stwierdzenie, czy powódka jest współwłaścicielką budynku. Podkreślił także, że w księdze wieczystej prawo własności jest wpisane na rzecz Skarbu Państwa. Przyjął jednak, że obalenie domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić w ramach toczącego się postępowania. Sąd Apelacyjny trafnie odwołał się do poglądów judykatury dopuszczających taką możliwość (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05, niepubl.). Należy podzielić ocenę, że ustalenie, kto jest rzeczywiście właścicielem nieruchomości, mimo wpisu w księdze wieczystej wskazującego na inny podmiot, może odbyć się nie tylko w ramach powództwa opartego na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ale może również być dokonane „przesłankowo”, w ramach innego toczącego się postępowania sądowego. Dokonując takiej oceny, Sąd Apelacyjny nie naruszył zatem art. 321 k.p.c. Z przyczyn wyżej wskazanych nieuzasadniony był także zarzut naruszenia art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w wyniku jego błędnej wykładni.

Pozbawiony podstaw był także zarzut naruszenia art. 7 ust. 1 i art. 5 dekretu warszawskiego poprzez rzekome przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że samo stwierdzenie nieważności decyzji dekretowej wywołało skutek prawny w postaci restytucji prawa własności budynku położonego w W. przy ul. M. na rzecz następców prawnych jego przedwojennego właściciela. Sąd Apelacyjny stwierdził wprawdzie, podobnie jak Sąd Okręgowy, że po wydaniu decyzji nadzorczej z dnia 30 października 2003 r. powódka „odzyskała współwłaścicielskie uprawnienia do budynku”, jednakże zaznaczył dalej wyraźnie, że uzasadnienie Sądu Okręgowego w tym zakresie było „niewystarczające”. Podkreślił, że konieczne było ustalenie, czy budynek ten został zakwalifikowany do odbudowy i stanowił budynek w rozumieniu art. 5 dekretu warszawskiego. W tym celu Sąd Apelacyjny uzupełnił też postępowanie dowodowe i w oparciu o te ustalenia uznał, że stan tego budynku i fakt wydania pozwolenia o jego odbudowie w dniu 11 czerwca 1948 r. uzasadniały

stwierdzenie, iż Z. G. zachowała jego własność. Wbrew zarzutowi zawartemu w skardze kasacyjnej, podstawą dla takiej oceny nie było zatem wyłącznie ustalenie, że w decyzji nadzorczej stwierdzono nieważność decyzji dekretowej.

Sąd Apelacyjny zasadnie rozważał istnienie podstaw do zastosowania w rozpoznawanej sprawie art. 5 dekretu warszawskiego. W praktyce rozstrzygnięcie tej kwestii miało zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności roszczenia powódki i stanowiło istotę sporu. Artykuł 5 dekretu warszawskiego stanowił, że dotychczasowi właściciele gruntów przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy zachowują własność budynków położonych na tych gruntach. Nie dotyczyło to budynków zniszczonych, które według orzeczenia władzy budowlanej nie nadają się do naprawy i powinny ulec rozbiórce (art. 6 ust. 2 dekretu). Dla zachowania własności budynku przez Z. G. istotne były zatem ustalenia w tym zakresie. Sąd Apelacyjny przypisał istotne znaczenie zachowaniu się części budynku i decyzji Wydziału Inspekcji Budowlanej Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 1949 r., w której wydano pozwolenie na odbudowę budynku frontowego, co zasadnie zakwestionowano w skardze kasacyjnej. Skarżący podniósł trafnie, że wykładnia wskazanych wyżej przepisów nie uprawnia do postawienia znaku równości pomiędzy terminami „naprawa” i „odbudowa budynku”. Mają one zdecydowanie różne znaczenie, a w świetle art. 6 ust. 2 dekretu warszawskiego istotne było, czy budynek zniszczony nadawał się do naprawy. Taką wykładnię potwierdza dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego. W uzasadnieniu wyroku z dnia 8 stycznia 2002 r., I CKN 739/99 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, że niezbędną przesłanką do zastosowania art. 5 dekretu warszawskiego było ustalenie, że w dniu jego wejścia w życie nieruchomości gruntowa była zabudowana. Ustalenia dokonane w tej sprawie wskazywały, że budynek mieszkalny był zniszczony w 73% i został odbudowany. Z tego względu został uznany za nową budowę zrealizowaną po wejściu w życie dekretu, a nie budynek nadający się do naprawy. W wyroku z dnia 29 października 1999 r., I CKN 108/99 (niepubl.) Sąd Najwyższy uznał, że własnością dotychczasowych właścicieli pozostawały te uszkodzone budynki, które według orzeczenia władzy budowlanej nadawały się do naprawy. W jego uzasadnieniu podkreślono, że wykładni pojęcia „budynek”, użytego w art. 5 dekretu

warszawskiego należy dokonywać przede wszystkim w oparciu o przepisy tego dekretu. Sąd Najwyższy uznał, że z brzmienia art. 6 ust. 2 dekretu warszawskiego wynika, że własnością dotychczasowych właścicieli pozostawały jedynie te budynki uszkodzone, które według orzeczenia władzy budowlanej nadawały się do naprawy. Wskazał także, iż takie stanowisko znajduje dodatkowo oparcie w przepisach dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz.U. Nr 50, poz. 281). Za nietrafny uznał pogląd, że pojęcie budynku zniszczonego i uszkodzonego należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz. U. Nr 52, poz. 270) i nie można przyjmować, że art. 5 dekretu warszawskiego ma zastosowanie wyłącznie do budynków uszkodzonych w mniej niż 66%.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można jednak pominąć, że wspomniana wyżej ustawa z dnia 3 lipca 1947 r. weszła w życie w dniu 8 sierpnia 1947 r. Decyzja Wydziału Inspekcji Budowlanej z dnia 7 lutego 1949 r., dotycząca odbudowy budynku frontowego przy ul. M., do której odwołał się Sąd Apelacyjny, została zatem wydana już po wejściu w życie ustawy o popieraniu budownictwa, w której zawarto regulację wskazującą, że naprawę budowli położonych na terenie Warszawy, uszkodzonych w ponad 66% uważa się za „budowę nową”. Sąd Apelacyjny nie wyjaśnił, czy treść powołanej wyżej decyzji z dnia 7 lutego 1949 r., w której odwołano się do pojęcia „odbudowy” nie była związana z obowiązującą wówczas ustawą o popieraniu budownictwa była rzeczywiście decyzją „władzy budowlanej” o naprawie budynku w rozumieniu art. 6 ust. 2 dekretu warszawskiego i nie odniósł się w tym kontekście do regulacji zawartej w art. 2 ust. 2 tej ustawy. W konsekwencji nie rozważył także, jakie skutki dla roszczenia powódki miałyby brak odpowiedniej decyzji „władzy budowlanej” stwierdzającej, że uszkodzony budynek nadaje się do naprawy. Sąd Apelacyjny uznał zaś, że przesądzające znaczenie dla stosowania art. 5, 6 i 8 dekretu warszawskiego miały decyzje właściwych władz budowlanych, a stopień uszkodzenia budynku nie stanowił istotnego kryterium w tym zakresie. Z tych względów zarzuty naruszenia art. 5 dekretu warszawskiego i art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa okazały się uzasadnione,

co uzasadniało uwzględnienie skargi kasacyjnej i uchylenie zaskarżonego nią wyroku (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

Wymaga także odnotowania, że po wydaniu zaskarżonego wyroku została uchwalona ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z dnia 17 sierpnia 2016 r., poz. 1271), a z jej przepisów przejściowych wynika, że ustawa ma zastosowanie do spraw wszczętych i niezakończonych w chwili jej wejścia w życie (art. 3). Pod rządem tej ustawy można odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu, jeżeli budynek, o którym mowa w art. 5 dekretu warszawskiego położony na tym gruncie był zniszczony w 66%, co wobec ustaleń dokonanych przez Sąd Apelacyjny może mieć dodatkowo znaczenie dla sposobu rozpoznania wniosku dekretowego złożonego przez Z. G..

jw

r.g.