



Sygn. akt I CSKP 121/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa D.T.

przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Inwestycji i Rozwoju oraz Prezydentowi
m. W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 lipca 2021 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 21 lutego 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt I, w zakresie, w jakim Sąd
Apelacyjny w (...) zasądził na rzecz powódki D.T. kwotę
137.093,61 (sto trzydzieści siedem tysięcy dziewięćdziesiąt trzy zł
61/100) zł oraz w pkt II, w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny w (...)
oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w W. z
dnia 22 lipca 2016 r., sygn. akt I C (...) oraz w pkt III, w zakresie, w
jakim dotyczy kosztów postępowania związanych z
dochodzeniem roszczenia przez powódkę D.T., i w tym zakresie**

przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódki D. T. i E. D. wniosły o zasądzenie na ich rzecz od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra Inwestycji i Rozwoju oraz Prezydenta miasta W. kwot po 2.129.400 zł, jako wynagrodzenia przewidzianego w art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. za korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Inwestycji i Rozwoju (poprzednio Ministra Skarbu Państwa) oraz Prezydenta miasta W. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 22 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa na rzecz powódek kwoty po 77.595,81 zł z odsetkami ustawowymi od 27 września 2013 r., a w pozostałej części oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że do czasu wejścia w życie dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. (Dz.U. nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej - dekret o gruntach warszawskich) nieruchomość położona w W. przy ul. (...) była własnością poprzedników prawnych powódek, którym obecnie przysługują udziały w prawie do tej nieruchomości.

18 listopada 1948 r. poprzednik prawny powódek wystąpił o przyznanie ówczesnym właścicielom gruntu prawa własności czasowej do niego oraz o przywrócenie terminu do dokonania tej czynności. Orzeczeniami z 20 kwietnia 1949 r. Prezydent m. W. odmówił przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie własności czasowej do gruntu i odmówił jej przyznania poprzednikom prawnym powódek, jednocześnie stwierdzając przejście na rzecz m. W. własności budynku nr 14 przy ul. (...) w W. Decyzją z 5 czerwca 1950 r. Minister Budownictwa utrzymał w mocy orzeczenie odmawiające przyznania własności czasowej do gruntu poprzednim właścicielom nieruchomości i pozostawił bez biegu odwołanie w części dotyczącej rozstrzygnięcia o przywróceniu terminu do złożenia tego wniosku.

Na początku lat 90. XX wieku następcy byłych właścicieli nieruchomości zainicjowali nadzwyczajne postępowania administracyjne w celu wyeliminowania z obrotu decyzji dekretowych. Decyzją z 31 marca 1995 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa odmówił stwierdzenia nieważności orzeczenia z 20 kwietnia 1949 r. Decyzję tę Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa uchylił decyzją z 13 listopada 1995 r. Decyzją z 16 lipca 1999 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odmówił stwierdzenia nieważności decyzji z 5 czerwca 1950 r. i - po ponownym rozpatrzeniu sprawy - decyzją z 16 marca 2000 r. utrzymał tę decyzję w mocy.

Na skutek skargi powódek, Naczelny Sąd Administracyjny uchylił decyzje Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 16 lipca 1999 r. i z 16 marca 2000 r. Decyzją z 14 sierpnia 2003 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Ministra Budownictwa z 5 czerwca 1950 r. Na skutek wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy organ ten uchylił swoją decyzję z 14 sierpnia 2003 r. i stwierdził nieważność decyzji Ministra Budownictwa z 5 czerwca 1950 r., jednocześnie wskazując, że ocena legalności orzeczenia z 20 kwietnia 1949 r. o odmowie przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie własności czasowej do gruntu z nieruchomości będzie przedmiotem odrębnego rozpoznania. Decyzją z 11 lipca 2006 r. Minister Budownictwa umorzył postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności orzeczenia Prezydenta m. W. z 20 kwietnia 1949 r. odmawiającego przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie własności czasowej do gruntu przy ul. (...) w W., a decyzją z 17 grudnia 2007 r. Minister Infrastruktury uchylił orzeczenie Prezydenta m. W. z 20 kwietnia 1949 r. o odmowie przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu z tej nieruchomości i postępowanie w tej sprawie umorzył.

Decyzją z 7 kwietnia 2008 r. Prezydent m. W. odmówił następcom prawnym dawnych właścicieli ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ul. (...) w W., gdyż nie złożyli w terminie wniosku o ustanowienie własności czasowej do gruntu z tej nieruchomości. Wojewoda (...) decyzją z 31 sierpnia 2011 r. utrzymał tę decyzję w mocy.

Wyrokiem z 4 listopada 2011 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. uchylił decyzję Wojewody (...) z 31 sierpnia 2010 r. oraz decyzję Prezydenta m. W. z 7 kwietnia 2008 r., wskazując, że objęcie nieruchomości w posiadanie przez miasto W. nastąpiło z naruszeniem prawa i nie było skuteczne, toteż wniosek o przyznanie własności czasowej został przez pełnomocnika poprzednich właścicieli złożony przed dniem, od którego należało liczyć termin do jego złożenia.

Nieruchomość przy ul. (...) w W. została przekazana następcom prawnym przedwojennych właścicieli protokołem przekazania z 31 października 2012 r., a prawo współużytkowania wieczystego tej nieruchomości zostało ustanowione na rzecz powódek decyzją z 1 grudnia 2015 r.

W budynku na nieruchomości ul. (...) w W. jest 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 3.848,77 m² i 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 414,69 m². Wynagrodzenie za wynajem całej powierzchni biurowej oraz handlowo-usługowej w tym budynku w 2011 r. wyniosłoby kwotę 1.653.094 zł, natomiast za wynajem powierzchni mieszkalnej - kwotę 117.042 zł. Wynagrodzenie za wynajem powierzchni biurowo-handlowo-usługowych za okres od stycznia do końca października 2012 r. wyniosłoby kwotę 1.377.578 zł, natomiast lokali mieszkalnych - kwotę 101.018 zł.

Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że stan faktyczny i prawny sprawy był skomplikowany, rozmaicie go oceniano w postępowaniu administracyjnym i sądowo-administracyjnym, wobec czego samo wszczęcie postępowania nadzorczego nie uzasadniało przypisania pozwanemu posiadania nieruchomości w złej wierze. Ta kwalifikacja zmieniła się z chwilą wydania przez Wojewódzki Sąd Administracyjny wyroku z 4 listopada 2011 r. i dopiero od tej chwili pozwany może w stosunku do powódek ponosić odpowiedzialność z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłego ustalił wysokość należnego powódkom wynagrodzenia za listopad i grudzień 2011 r. oraz od stycznia do października 2012 r. Odsetki za opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia zasądził na ich rzecz od 27 września 2013 r., tj. od dnia następnego po doręczeniu pozwu Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa.

Wyrok Sądu Okręgowego z 22 lipca 2016 r. zaskarżyła apelacją powódka D.T. oraz pozwany. Apelacja E.D. została odrzucona postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z 7 listopada 2016 r.

Wyrokiem z 21 lutego 2019 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 22 lipca 2016 r. w ten sposób, że świadczenie na rzecz D. T. podwyższył do kwoty 137.093,61 zł, a na rzecz E. D. obniżył do kwoty 37.214,24 zł, w obu wypadkach z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 11 października 2013 r. i oddalił dalej idące powództwa.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i uzupełnił je o dane na temat sposobu korzystania z poszczególnych lokali w budynku nr 14 przy ul. (...) w W. przez pozwanego i podmioty, którym pozwany udostępnił lokale w tym budynku.

Sąd Apelacyjny wskazał, że przewidziane w art. 224 § 1 i 2 k.c. roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości i o zwrot pobranych z niej pożytków mają odrębne przesłanki i charakter. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy wyznacza kwota, którą właściciel mógłby uzyskać, gdyby rzecz wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania. Decydują o niej stawki rynkowe, które miałyby zastosowanie do rzeczy danego rodzaju, składając się na kwotę, którą posiadacz musiałby zapłacić korzystając z rzeczy, gdyby jego posiadanie miało podstawę prawną. Powódki w niniejszej sprawie dochodziły wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości przez pozwanego, nie zaś zwrotu pobranych z niej pożytków. W postępowaniu apelacyjnym powódki nie mogły już zmienić żądania pozwu.

Pozwany był posiadaczem samoistnym nieruchomości, której powódki są współwłaścicielkami. Przesłanką, od której zależy to, jakich roszczeń powódki mogą od niego dochodzić jest ocena, czy jego posiadanie było wykonywane w dobrej czy w złej wierze. Pozwany wywodził swój tytuł do korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w W. z decyzji negatywnie rozstrzygających wnioski poprzedników prawnych powódek o ustanowienie na ich rzecz prawa własności czasowej gruntu z tej nieruchomości. Rozstrzygnięcia o żądaniach powódek zapadające w postępowaniach nadzorczych utwierdzały pozwanego w przekonaniu

o przysługującym mu tytule do nieruchomości. Ten stan, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zmienił się w chwili wydania decyzji z 14 czerwca 2005 r. Wyeliminowano nią z obrotu decyzje dekretove organów obu instancji ze skutkiem *ex tunc*, ze względu na stwierdzenie na tyle rażących nieprawidłowości w rozpoznawaniu wniosku dekretowego, że w warunkach profesjonalizmu pozwanego powinny one uzasadniać weryfikację podstaw realizowanego władania. Od tego momentu pozwany posiadał nieruchomość powódek w złej wierze.

Skoro pozwany oddał niektóre lokale w budynku na nieruchomości powódek w posiadanie zależne, to w takim zakresie, w jakim to uczynił powódki mogą oczekiwać jedynie, że zwróci im to, co sam otrzymał od najemców lokali, a zatem pożytki, których jednak nie dochodziły. Pogląd ten znajduje wsparcie w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16 (OSNC 2017, nr 11, poz. 122). Pozwany nie jest zatem zobowiązany do zapłacenia powódkom wynagrodzenia za korzystanie z oddanych w najem lokali mieszkalnych nr: 29, 33 i 36 oraz lokalu nr 26 w okresie od 1 maja 2010 r., lokalu nr 27 do 8 czerwca 2009 r., a także lokali nr 37 i 38 zajmowanych przez innych współwłaścicieli. Co do lokalu nr 26, to brak jest danych o jego wynajmowaniu w okresie poprzedzającym zawarcie ostatniej umowy najmu z 2010 r. Dotyczy to też lokalu nr 27, przy czym jego dalsze zajmowanie przez byłego najemcę nie może być potraktowane jako uzasadniające rozliczenie z tytułu pobranych pożytków cywilnych. Pożytki cywilne w rozumieniu art. 53 § 2 k.c. stanowią dochody, jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, a taki nie łączył pozwanego i osoby zajmującej lokal po wygaśnięciu stosunku najmu.

Sąd Apelacyjny określił wynagrodzenie za korzystanie z lokali mieszkalnych: nr 28 i 34 w okresie od 14 czerwca 2005 r. do 31 października 2012 r., nr 26 w okresie od 14 czerwca 2005 r. do 30 kwietnia 2010 r. i nr 27 w okresie do 9 czerwca 2009 r. do 31 października 2012 r. na kwotę łącznie 373.485,27 zł. Korzystanie z tych lokali w okresie objętym rozliczeniem w wyroku Sądu Okręgowego, tj. od listopada 2011 r. do końca października 2012 r. wyniosło łącznie 42.532,24 zł. Wynagrodzenie za korzystanie z lokali użytkowych w okresie od listopada 2011 r. do końca października 2012 r. wynosiło 808.078,99 zł. Uwzględniwszy udziały każdej z powódek w prawie własności budynku i granice

zaskarżenia ukształtowane w wyniku odrzucenia apelacji E. D., Sąd Apelacyjny uznał, że zachodzą podstawy do podwyższenia świadczenia należnego D. T. łącznie do kwoty 137.093,61 zł i obniżenia świadczenia przysługującego E.D. do kwoty 37.214,24 zł.

Sąd Apelacyjny podzielił w części zarzuty apelacji pozwanego dotyczące okresu opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia, za które powódki mogą żądać odsetek. Uznał, że w ciągu dwóch tygodni od wezwania pozwany mógł rozeznaczyć zasadność roszczenia, po tym terminie powódki mogą żądać odsetek za opóźnienie w zapłacie należnego im świadczenia (art. 481 § 1 k.c.).

Pozwany Skarb Państwa zaskarżył wyrok z 21 lutego 2019 r. w punkcie I, w części, w której Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz D.T. kwotę 137.093,61 zł z ustawowymi odsetkami od 11 października 2013 r. oraz w punkcie II, w części, w której Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego.

Pozwany zarzucił, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa procesowego, to jest art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 zdanie 1 k.p.c. przez zaniechanie wskazania dowodu, na którym Sąd Apelacyjny oparł ustalenie, że wpis Skarbu Państwa w księdze wieczystej był oparty na decyzji dekretowej.

Pozwany zarzucił także, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225 i art. 7 k.c. oraz w związku z art. 5, art. 7 ust. 1 i art. 8 dekretu o gruntach warszawskich, a także w związku z art. 16 § 1 k.p.a. przez uznanie, że w okresie obowiązywania decyzji Prezydenta m. W. z 7 kwietnia 2008 r. odmawiającej następcom prawnym dawnych właścicieli ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, utrzymanej w mocy decyzją Wojewody (...) z 31 sierpnia 2010 r., pozwany pozostawał w złej wierze jako posiadacz samoistny nieruchomości powódek; - art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225 i 7 k.c. oraz w związku z art. 5, 7 ust. 1 i art. 8 dekretu o gruntach warszawskich przez przyjęcie, że stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej przyznania prawa własności czasowej do gruntu z nieruchomości (...) przesądza o braku tytułu własności Skarbu Państwa do tej nieruchomości, a w konsekwencji obala domniemanie posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa w dobrej wierze także wówczas, gdy istniały istotne wątpliwości co do ziszczenia się

przesłanek z art. 7 dekretu o gruntach warszawskich; - art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225 i 7 k.c. oraz art. 5, 7 ust. 1 i art. 8 dekretu o gruntach warszawskich a także w związku z art. 110 k.p.a. przez przyjęcie, że pozwany posiadał nieruchomość w złej wierze przez okres, gdy jego posiadanie opierało się na wpisie prawa, które mu przysługiwało do księgi wieczystej; - art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225, 34 i 38 k.c. i w związku z art. 11 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 8 oraz art. 60a ust. 1 i 2 pkt 10 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990, dalej - u.g.n.), a także z art. 17a ust. 1 ustawy z 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 935), w brzmieniu obowiązującym w okresie objętym żądaniem pozwu, przez brak odniesienia oceny dobrej lub złej wiary pozwanego jako posiadacza samoistnego części nieruchomości do poszczególnych jednostek organizacyjnych, które w jego imieniu wykonywały posiadanie; - art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225, 34 i 38 k.c. przez przyjęcie, że Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa, jako samoistny posiadacz części nieruchomości był w złej wierze od 2009 r., natomiast jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 14 czerwca 2005 r.; - art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225 i art. 7 k.c. oraz art. 34 i 38 k.c. przez przyjęcie, że Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa był posiadaczem nieruchomości w złej wierze ponieważ w uzasadnieniu decyzji z 2009 r. o ustanowieniu trwałego zarządu części nieruchomości na rzecz Urzędu Komitetu Integracji Europejskiej „wskazywano na toczące się z wniosku następców prawnych byłych właścicieli postępowanie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”, przy braku jakichkolwiek ustaleń na okoliczność przedmiotu i przebiegu tego postępowania; - art. 224 § 1 i 2 w związku z art. 225 k.c. przez uznanie, że pozwany jest legitymowany biernie co do roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu nr 27 zajmowanego przez byłego najemcę po zakończeniu umowy najmu, a zatem gdy pozwany nie był samoistnym posiadaczem tej części nieruchomości.

Pozwany wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Powódka D. T. wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawową przesłanką decydującą o powstaniu roszczeń przewidzianych w art. 224 w związku z art. 225 k.c. jest kwalifikacja samoistnego posiadania nieruchomości przez inną osobę niż jej właściciel, jako wykonywanego w dobrej lub złej wierze. Współwłaścicielkami nieruchomości, której dotyczy niniejsze postępowanie okazały się powódki nie zaś pozwany Skarb Państwa, ale jej samoistne posiadanie do 31 października 2012 r. wykonywał Skarb Państwa.

Skarżący trafnie zauważył, że ustaleniami Sądów *meriti* nie została objęta kwestia podstawy, na której do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w W. wpisane zostało prawo własności Skarbu Państwa. Nie zostały nimi objęte także okoliczności, w jakich toczył się spór między następcami prawnymi poprzednich właścicieli nieruchomości i Skarbem Państwa reprezentowanym przez Ministra Skarbu Państwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a stwierdzenie, że w uzasadnieniu decyzji z 2009 r. o ustanowieniu trwałego zarządu części nieruchomości na rzecz Urzędu Komitetu Integracji Europejskiej wskazywano na toczące się z wniosku następców prawnych byłych właścicieli postępowanie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nieznajdujące oparcia w bardziej szczegółowych ustaleniach na temat przedmiotu, przebiegu i wyniku tego postępowania, nie może uzasadniać przypisania pozwanemu posiadania nieruchomości przy ul. (...) w W. w złej wierze.

Jakkolwiek z wpisem prawa własności do księgi wieczystej wiążą się istotne domniemania prawne, to poza nielicznymi wyjątkami ma on charakter deklaracyjny. Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że nieruchomość przy ul. (...) w W. była objęta działaniem dekretu o gruntach warszawskich, a to oznacza, że z chwilą jego wejścia w życie grunt z nieruchomości stał się własnością Skarbu Państwa, a budynki na nim wzniesione, nadające się jednak do remontu i zgodnego z przeznaczeniem korzystania z nich, pozostały własnością dotychczasowego właściciela, jednak nie dłużej niż do czasu rozpoznania wniosku o ustanowienie własności czasowej gruntu na rzecz byłego

właściciela (art. 5 i 6 dekretu o gruntach warszawskich). Rozdzielenie tytułów prawnych do gruntu i do budynku nie mogło trwać zbyt długo, jako sprzeczne z podstawowymi konstrukcjami rzeczowoprawnymi w polskim prawie. Ustawodawca założył, że także i własność budynku przejdzie na Skarb Państwa z chwilą ostatecznie negatywnego dla poprzedniego właściciela rozstrzygnięcia o prawie czasowym do gruntu. Tak też rozstrzygnięty został wniosek o ustanowienie na rzecz poprzedników prawnych powódek własności czasowej gruntu z nieruchomości przy ul. (...) w W. decyzją z 20 kwietnia 1949 r., utrzymaną w mocy decyzją z 5 czerwca 1950 r. oraz decyzją z 7 kwietnia 2008 r., utrzymaną w mocy decyzją z 31 sierpnia 2010 r. Te decyzje korzystały z domniemania trwałości i prawidłowości (art. 73 ust. 1 rozporządzenia Prezydenta RP z 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym, Dz.U. Nr 36, poz. 341, dalej - r.p.a. i art. 16 § 1 k.p.a.), aż do czasu jego obalenia w przewidzianym prawem trybie.

Na decyzję administracyjną składa się nie tylko rozstrzygnięcie, ale i uzasadnienie, tworzące z rozstrzygnięciem integralną całość. Oceniając skutki, do wywołania których zmierzał organ administracji przez wydanie decyzji należy zatem uwzględniać te uwarunkowania faktyczne i prawne, które wynikają z jej uzasadnienia (art. 75 ust. 2 r.p.a., art. 107 § 1 i 3 k.p.a.). Okoliczności niniejszej sprawy są o tyle specyficzne, że wnioskujący o ustanowienie własności czasowej gruntu, przez jednoczesne wystąpienie o przywrócenie mu terminu do złożenia tego wniosku, przyznał, iż uchybił terminowi do jego złożenia. Do 4 listopada 2011 r. organy administracji działające pod kontrolą sądu administracyjnego pozostawały w - wywołanym tym oświadczeniem i okolicznościami, w jakich zostało złożone - przekonaniu, że wniosek o ustanowienie własności czasowej został złożony z przekroczeniem terminu, co oczywiście musiało rzutować na sposób rozstrzygnięcia o nim.

Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, stwierdzenie nieważności decyzji z 5 czerwca 1950 r. decyzją z 14 czerwca 2005 r. niewiele zmieniło w sytuacji pozwanego jako posiadacza nieruchomości, gdyż oznaczało jedynie, że wniosek dekretowy będzie wymagał raz jeszcze rozpoznania i to w warunkach, gdy z oświadczenia byłych właścicieli nieruchomości wynikało, że spóźnili się z jego złożeniem. Wniosek ten został rozpoznany negatywnie dla byłych właścicieli

nieruchomości kolejną ostateczną decyzją Wojewody (...) z 31 sierpnia 2010 r., utrzymującą w mocy decyzję Prezydenta m. W. z 7 kwietnia 2008 r. Decyzje z 31 sierpnia 2010 r. i z 7 kwietnia 2008 r. zostały wyeliminowane z obrotu prawnego dopiero 4 listopada 2011 r., na mocy uchylającego je wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W., który to wyrok otworzył na powrót drogę do rozpoznania wniosku dekretowego złożonego przez poprzedników prawnych powódek. Sąd administracyjny określił zarazem wiążący dla organów administracji na zasadach wynikających z art. 153 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 2325) sposób, w jaki ocenić powinny okoliczności faktyczne odnoszące się do terminu, w którym złożony został wniosek o ustanowienie własności czasowej. Wyrok sądu administracyjnego działał z mocą na przyszłość, a nie z mocą wsteczną.

Pozwany wszedł w posiadanie nieruchomości przy ul. (...) w W. nie ze względu na wydanie decyzji z 5 czerwca 1950 r., uchylonej decyzją z 14 czerwca 2005 r., lecz na mocy dekretu o gruntach warszawskich i działań, które podjęły reprezentujące go organy w związku ze stosowaniem tego aktu normatywnego. Przez czas, gdy ostateczne decyzje kształtowały sytuację prawną byłych właścicieli oraz Skarbu Państwa potwierdzając jego tytuł do nieruchomości, nie sposób jest kwalifikować jego posiadania jako wykonywanego w złej wierze. Po zakończeniu postępowania o ustanowienie własności czasowej ostateczną decyzją (5 czerwca 1950 r. i 31 sierpnia 2010 r.), Skarb Państwa działający przez ustanowione w jego strukturze jednostki organizacyjne, którym nieruchomość przy ul. (...) została oddana do korzystania pod różnymi tytułami, aż do 4 listopada 2011 r. miał wszelkie podstawy do uważania się za właściciela tej nieruchomości, gdyż wskazywały na to rozstrzygnięcia i motywy decyzji wydawanych w sprawach zainicjowanych wnioskami następców prawnych byłych właścicieli.

Uzasadniony zatem okazał się zarzut pozwanego, że Sąd Apelacyjny z naruszeniem art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225 i 7 k.c. oraz art. 5, 7 ust. 1 i art. 8 dekretu o gruntach warszawskich przypisał mu złą wiarę w posiadaniu nieruchomości przy ul. (...) w W. w okresie od 14 czerwca 2005 r. do 4 listopada 2011 r.

Z odwołaniem się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16, Sąd Apelacyjny trafnie rozróżnił roszczenia przewidziane w art. 224 w związku z art. 225 k.c., a kierując się brzmieniem żądania zgłoszonego przez powódkę oraz okolicznościami uzasadniającymi to żądanie przyjął, że obejmuje ono wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, do świadczenia którego na rzecz właściciela jest zobowiązany posiadacz wykonujący samoistne posiadanie w złej wierze. Skarb Państwa jako szczególnego rodzaju osoba prawna nie wykonuje praw podmiotowych i posiadania inaczej niż przez organy jednostek organizacyjnych tworzących jego strukturę organizacyjną. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w motywach wyroku z 27 stycznia 2016 r., II CSK 95/15 (niepubl.), z odwołaniem się do poglądów wyrażonych w orzecznictwie z wcześniejszego okresu, o dobrej lub złej wierze Skarbu Państwa należy wnioskować na podstawie stanu świadomości osób kierujących tą państwową jednostką organizacyjną, w której zarządzie znajduje się nieruchomość. Pogląd ten ma podstawę w art. 11 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 8 oraz art. 60 a ust. 1 i 2 pkt 10 u.g.n. oraz art. 17 a ust. 1 ustawy z 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa.

Zarzuty pozwanego odnoszące się do przypisania mu legitymacji biernej w zakresie roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z lokalu nr 27 w budynku przy ul. (...) w W. po zakończeniu najmu tego lokalu i w związku z jego zajmowaniem przez byłego najemcę bez tytułu prawnego, są niemożliwe do stanowczej oceny bez stosownego uzupełnienia ustaleń faktycznych. Konieczne jest przede wszystkim stwierdzenie, czy do najmu lokalu nr 27 miała zastosowanie obowiązująca od 10 lipca 2001 r. ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 611; dalej - u.o.p.l.), gdyż gdyby tak było, to odpowiedzi na pytanie, jakie roszczenia i na czyją rzecz powstały po zakończeniu tego najmu należałoby poszukiwać w art. 18 u.o.p.l.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

ke