



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący)

SSN Karol Weitz

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Protokolant Anna Młyniec

po rozpoznaniu na rozprawie 23 lutego 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Miasta Stołecznego Warszawa
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 11 lutego 2021 r., V ACa 563/20,
w sprawie z powództwa M. S. i P. P.
przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa
o zapłatę,

1. oddala skargę kasacyjną

**2. zasądza od Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz
powodów M. S. i P. P. kwoty po 2700 zł (dwa tysiące siedemset)
tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego, wraz z
odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia,
rozpoczynającego bieg po upływie tygodnia od dnia 23 lutego
2024 r.**

Karol Weitz Roman Trzaskowski Dariusz Zawistowski

UZASADNIENIE

Powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz kwoty 103 600 zł tytułem pożytków pobranych przez m.st. Warszawa za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w nieruchomości budynkowej położonej przy ul. [...] w W. za okres od dnia 29 kwietnia 2005 r. do dnia 25 kwietnia 2015 r., w którym m. st. Warszawa było posiadaczem tej nieruchomości w złej wierze. Domagali się także zasądzenia kwoty 400 000 zł tytułem zwrot wartości pożytków niepobranych, których m.st. Warszawa z powodu złej gospodarki nie uzyskało oraz zasądzenia odszkodowania w wysokości 110 000 zł za pogorszenie stanu nieruchomości. Jako żądanie ewentualne zgłosili żądanie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku przy ul. [...] w W. w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych, które nie były przedmiotem najmu w wysokości 300 000 zł.

W piśmie z dnia 23 lipca 2018 r. powodowie cofnęli pozew w zakresie zasądzenia kwoty 110 000 zł.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 24 sierpnia 202 r. zasądził od pozwanego na rzecz powódki M. S. kwotę 69000 zł, a na rzecz powoda P. P. kwotę 34600 zł, umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o zapłatę 110000 zł, a w pozostałym zakresie powództwo obejmujące roszczenie główne oddalił. Uwzględnił także w części żądanie ewentualne powodów; zasądził na rzecz powódki M. S. kwotę 81 421,33 zł, a na rzecz powoda P. P. kwotę 40710,67 zł.

Sąd Okręgowy za niezasadny uznał podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Termin przedawnienia zgłoszonego w pozwie roszczenia głównego, obejmującego zwrot wartości pobranych pożytków, przy uwzględnieniu daty wydania budynku w dniu 29 kwietnia 2015 r., upływał w dniu 29 kwietnia 2016r. Powodowie złożyli wniosek o zawezwanie do próby ugodowej co do dochodzonych przez nich roszczeń w dniu 29 kwietnia 2016 r., co skutkowało przerwaniem biegu rocznego terminu przedawnienia, który na nowo zaczął biec w dniu 5 lipca 2016 r., kiedy odbyło się posiedzenie sądu, na którym nie doszło do zawarcia ugody.

W zakresie roszczenia głównego nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego legitymacja procesowa stron. Sąd pierwszej instancji uznał za bezsporne, że w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 r. do dnia 29 kwietnia 2015 r. budynek przy ul. [...] w W. znajdował się w posiadaniu samoistnym m.st. Warszawy. W tym okresie część położonych w tym budynku lokali pozwany oddał w posiadanie zależne, zawierając umowy najmu, ale pozostał nadal posiadaczem samoistnym nieruchomości. Powodowie posiadali zatem legitymację procesową do wystąpienia z powództwem o zwrot pobranych i niepobranych w wyniku złej gospodarki pożytków cywilnych, a pozwany jako posiadacz samoistny rzeczy miał legitymację procesową bierną.

Sąd Okręgowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie spór sprowadzał się do kwestii ustalenia zasadności roszczeń uzupełniających dochodzonych przez powodów (roszczeń o zwrot pożytków pobranych za 21 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych oraz pożytków niepobranych, których m.st. Warszawa z powodu złej gospodarki nie uzyskała w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych). Kluczowe znaczenie miało więc ustalenie komu przysługiwało prawo własności budynku, stwierdzenie czy posiadanie pozwanego miało charakter samoistny oraz czy pozwany był posiadaczem w złej wierze. Powodowie byli również obowiązani udowodnić wysokość dochodzonych roszczeń. W ocenie Sądu Okręgowego, powodowie udowodnili, że w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 r. do 29 kwietnia 2015 r. byli współwłaścicielami budynku przy ul. [...] w udziałach przez nich wskazanych, posiadanie m.st. Warszawy było posiadaniem samoistnym, a pozwany pozostawał w złej wierze w rozumieniu art. 225 k.c.

Nie budziło też wątpliwości Sądu Okręgowego, że w związku z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 stycznia 2008 r., stwierdzającą wydanie z rażącym naruszeniem prawa orzeczenia administracyjnego przez Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z 17 marca 1951 r., na mocy którego odmówiono byłym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do gruntu położonego przy ul. [...] w W., w części obejmującej budynek znajdujący się na tym gruncie oraz nieważność decyzji w pozostałym zakresie, poprzednicy prawni powodów, a tym samym powodowie, nie utracili prawa własności.

Na podstawie art. 5 dekretu warszawskiego 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. 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. 39 § 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.

Artykuł 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 zabudowy. 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.) odmowa mogła nastąpić także ze względu na cele określone w art. 3 tej 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. Ustawało tym samym odstępstwo od zasady superficies solo cedit. Właściciel gruntu

(gmina lub Państwo) stawał się wówczas zarazem właścicielem posadowionego na nim budynku. Wobec odmowy uwzględnienia wniosku złożonego przez poprzedników prawnych powodów na podstawie orzeczenia administracyjnego z dnia 17 marca 1951 r., nastąpił skutek określony w art. 8 dekretu, tj. przejście własności budynku na Państwo. Skutek ten jednak upadł w następstwie stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej z mocą wsteczną, na skutek decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 7 stycznia 2008 r. Zgodnie z poglądem dominującym w piśmiennictwie i orzecznictwie, 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. Tak rozumiane wsteczne działanie orzeczenia stwierdzającego nieważność decyzji administracyjnej dotyczy wszelkich skutków prawnych wadliwej decyzji, a więc oznacza powrót do takiego stanu prawnego, jaki istniał przed wydaniem wadliwej decyzji. Nie ma podstaw do ograniczenia wstecznego działania orzeczenia stwierdzającego nieważność decyzji do niektórych tylko skutków wadliwej decyzji, co dotyczy także skutków wadliwej decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu.

Ze względu na upadek z mocą wsteczną przewidzianego w art. 8 dekretu skutku prawnorzeczowego decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku poprzedników prawnych powodów, w następstwie stwierdzenia nieważności tej decyzji, przepis artykułu 5 w zw. z art. 7 i 8 dekretu uzasadniał traktowanie budynku, do czasu wydania decyzji w wyniku ponownego rozpoznania wniosku dekretowego, jako odrębnej od gruntu nieruchomości, stanowiącej własność powodów. Wniosek dekretowy został ponownie rozpoznany decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 7 lutego 2014 r., mocą której ustanowiono na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli prawo użytkowania wieczystego m.in. na rzecz M. S. - w udziale 4/12 oraz na rzecz: P. P. - w udziale 2/12. W decyzji stwierdzono również, że budynek

posadowiony na nieruchomości spełnia warunki określone w art. 5 dekretu warszawskiego.

W tym stanie rzeczy należało przyjąć, że wobec wstecznego działania decyzji stwierdzającej nieważność orzeczenia administracyjnego z dnia 17 marca 1951 r. i przesądzenia kwestii, że budynek położony przy ul. [...] w W. spełniał warunki określone w art. 5 dekretu warszawskiego, miasto stołeczne Warszawa nie było właścicielem nieruchomości. Powodowie wykazali, że byli współwłaścicielami tej nieruchomości przez cały okres objęty żądaniem pozwu.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany w okresie od dnia 29 kwietnia 2005 r. do czasu zwrotu nieruchomości właścicielom był posiadaczem samoistnym w złej wierze w rozumieniu art. 225 k.c. Wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego, od którego właściciel dochodzi na podstawie art. 225 k.c. w zw. 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 oraz dowód, że posiadacz w danych okolicznościach mógł się dowiedzieć o niezgodności swego władztwa nad rzeczą z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy, że m. st. Warszawa, z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów warszawskich, już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez następcę prawnego byłego właściciela z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji ocenić, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym

Za uzasadnione należało uznać roszczenie o zwrot pobranych pożytków. Pozwany w okresie od 29 kwietnia 2005r. do 29 kwietnia 2015 r. uzyskał przychód z tytułu czynszu za wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynku przy ul. [...] w W. w wysokości 856 691,79 zł, zaś w tym samym czasie poniósł koszty w wysokości 648 862,34 zł. Różnica między wysokością przychodu a wydatkami wyniosła 207829,45 zł, co stanowi kwotę pobranych przez pozwanego pożytków. Przy uwzględnieniu udziałów przysługujących powodom oraz granic

żądania pozwu należało zasądzić na rzecz M. S. kwotę 69 000 zł, a na rzecz P. P. kwotę 34 600 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 k.c. Mając na uwadze, że zawezwanie do próby ugodowej zawierało oznaczenie przedmiotu żądania i określenie jego wysokości oraz tytułu, z jakiego ma ono wynikać, było ono równoznaczne z wezwaniem do zapłaty z art. 455 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego należało uznać, że skoro pozwany nie wyraził zgody na zawarcie ugody, to od tej daty pozostawał w opóźnieniu. Wobec powyższego Sąd Okręgowy zasądził odsetki od dnia 5 lipca 2016 r. tj. dnia posiedzenia pojednawczego.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie o zwrot pożytków, których pozwany nie pobrał z powodu złej gospodarki, nie zasługiwało na uwzględnienie. Powodowie nie wykazali, że wartość możliwych do uzyskania przez pozwanego pożytków przekracza wartość czynszów najmu pobieranych według stawek m.st. Warszawy.

Powodowie zgłosili żądanie ewentualnie, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku przy ul. [...] w W. w okresie od 29 kwietnia 2005 r. do 29 kwietnia 2015 r. w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych, ale jedynie tych, które nie były przedmiotem najmu na rzecz osób trzecich w wysokości 300 000 zł. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy może przysługiwać jedynie właścicielowi wobec posiadacza, który bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą. W doktrynie i orzecznictwie przyjęto, że jeżeli niemający tytułu prawnego posiadacz samoistny oddał rzecz w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, roszczenie windykacyjne może być skierowane wyłącznie wobec posiadacza zależnego np. najemcy. Czynn timerialnie legitymowany jest więc wyłącznie właściciel, a biernie legitymowany wyłącznie ten, kto bez podstawy prawnej faktycznie włada jego rzeczą.

Fakt oddania rzeczy przez posiadacza samoistnego innej osobie w posiadanie zależne ma jednak znaczenie dla określenia rodzaju roszczeń przysługujących właścicielowi do każdej z tych osób. W takim wypadku właścicielowi przysługuje wobec posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych, a także roszczenie o zwrot wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Pozwany zachowywał posiadanie samoistne lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ul. [...] w W.. Z opinii biegłego wynikało,

że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych, w okresach, w których nie stanowiły przedmiotu najmu, wynosiło 22 018 zł a wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, w okresach w których nie stanowiły przedmiotu najmu wyniosło 222 246 zł. Pozwany był zatem zobowiązany do zapłaty na rzecz powodów wynagrodzenia w łącznej kwocie 244 264 zł.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelacje obu stron. Uznał, że Sąd Okręgowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, przeprowadził wystarczające postępowanie dowodowe i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Apelacyjny przyjął te ustalenia za własne. Sąd drugiej instancji uznał za niezasadne zarzuty naruszenia art. 233 § 1 i art. 3271 § 1 pkt 1 k.p.c. Wskazał, że przedmiotem postępowania były roszczenia o zwrot pobranych pożytków za lokale mieszkalne i niemieszkalne, zwrot pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki lokalami użytkowymi za okresy, kiedy były one wynajmowane, a także wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali w czasie, gdy stanowiły one pustostany. Nie zostało uwzględnione roszczenie o zwrot pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że zarzuty naruszenia prawa materialnego podniesione w apelacji pozwanego koncentrowały się wokół kwestii dobrej wiary posiadacza. Dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. O tym, czy nieruchomość jest posiadana w złej lub w dobrej wierze, decyduje stan świadomości w momencie obejmowania nieruchomości w posiadanie. Jednocześnie decydujące znaczenie przy określeniu, czy zła wiara została wykazana, należało przypisać ocenie okoliczności wejścia pozwanego w samoistne posiadanie rzeczy stanowiącej własność poprzednika prawnego powodów. Jeżeli okoliczności wejścia w posiadanie oraz dalszego jego wykonywania nie usprawiedliwiają działań z racji posiadania wiedzy o braku praw właścicielskich do rzeczy albo możliwości jej zyskania przy dołożeniu minimalnego poziomu staranności, jakiej można wymagać od osoby należycie dbającej o swoje interesy, jak też o ochronę praw innych osób, posiadaczowi samoistnemu nie można przypisać dobrej wiary.

Sąd drugiej instancji podkreślił, 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 i 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. Stwierdzenie nieważności decyzji prowadzi do jej wyeliminowania z obrotu prawnego z mocą wsteczną i 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. 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, gdyż rzeczywistości materialnej żaden akt prawny sam nie jest w stanie zmienić. Posiadanie rzeczy jest natomiast elementem takiej rzeczywistości. 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. Dowód złej wiary w celu obalenia tego domniemania wymaga wykazania, że posiadacz samoistny wiedział, iż nie jest właścicielem rzeczy lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością - tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. W tym kontekście należy przyjąć, że skarżący dowiedział się o niebudzących wątpliwości faktach związanych z brakiem tytułu prawnego do nieruchomości najpóźniej w dniu 8 sierpnia 2001 r., kiedy doszło do stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej. Co prawda decyzja ta została uchylona w dniu 16 maja 2002 r., ale w jej uzasadnieniu podano, że uchylenie nastąpiło z powodu wady formalnej, polegającej na niezawiadomieniu wszystkich stron o toczącym się postępowaniu. Możliwe było również ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego w dacie wydania decyzji dekretowej (był nim plan numer 3, zatwierdzonego przez Radę Narodową m.st. Warszawy w dniu 16 września 1947 r.). W związku z tym pozwany, będący jednocześnie organem rozpatrującym wnioski dekretowe, mógł się spodziewać, że po usunięciu przeszkód formalnych

zapadnie decyzja nadzorcza o takiej samej treści. Okoliczności, które uzasadniają takie przypuszczenie, podlegają bowiem indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. Z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów warszawskich, już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez właścicieli z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji dotyczącej ustanowienia prawa własności czasowej, Miasto Stołeczne Warszawa było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji ocenić, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. W rozpoznawanej sprawie dodatkowym elementem było wydanie decyzji z dnia 8 sierpnia 2001 roku, której uzasadnienie dla organu wyspecjalizowanego w tego rodzaju sprawach winno dawać przekonanie o zasadności zgłoszonego żądania unieważnienia decyzji dekretowej.

Pozwany wywodził dobrą wiarę z faktu pozostawania w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej dotyczącej spornej nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego to stanowisko nie zasługiwało na uwzględnienie. Nie sposób bowiem przyjąć, że w okresie od pierwszego stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej do stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej powód pozostawał posiadaczem w dobrej wierze, gdyż sam fakt funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej nie ma z tego punktu widzenia istotnego znaczenia. Sąd Apelacyjny uznał, że najpóźniej od momentu pierwszego stwierdzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze nieważności decyzji dekretowej z 1951 roku powód powinien mieć świadomość, że pomimo istnienia decyzji komunalizacyjnej podstawa prawna władania przez niego budynkiem może zostać wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. Powinno to wzbudzić u pozwanego uzasadnione przekonanie, że nie jest właścicielem budynku, a prawo własności przysługuje następcom prawnym byłych właścicieli. W takiej sytuacji należy uznawać pozwanego od chwili powzięcia takich wiarygodnych informacji za posiadacza w złej wierze.

Podobnie fakt, że pozwany był wpisany w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nie usprawiedliwia jego świadomości co do przysługiwania mu prawa własności, gdyż rzeczywisty stan prawny może się różnić od stanu uwidocznionego w dokumentach.

W związku z zarzutem przedawnienia Sąd Apelacyjny przywołał treść art. 118 k.c. i art. 229 § 1 k.c. Podkreślił, że w orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, iż roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz roszczenie o zwrot pożytków nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i obejmuje cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy. Roszczenie to powstaje od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny, jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego. W konsekwencji te roszczenia przedawniają się w terminie dziesięcioletnim lub trzyletnim przewidzianym w art. 118 k.c., a ich bieg rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania „przesuwa się do przodu”. Z kolei przewidziany w art. 229 k.c. roczny termin przedawnienia uzupełniających roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi, liczony od dnia zwrotu rzeczy, dotyczy wymienionych w nim roszczeń dochodzonych już po zwrocie rzeczy właścicielowi. Określa termin końcowy skutecznego dochodzenia tych roszczeń (najpóźniej w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy), nie zmieniając samej wymagalności roszczeń ani terminów przedawnienia przewidzianych w art. 118 k.c. W okresie jednego roku, właściciel może więc dochodzić wynagrodzenia za cały, nie przekraczający jednak lat dziesięciu (art. 118 zdanie drugie k.c.) czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze. Jednocześnie dla oceny roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia, ale jego związek z działalnością gospodarczą. Może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym i innym zdarzeniem. Korzystanie z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej może być w niektórych przypadkach uznawane za związane z działalnością gospodarczą. Takiego związku w rozpoznawanej sprawie nie wykazano, gdyż powodowie nie mają statusu przedsiębiorców, a swoje roszczenia wywodzą z faktu następstwa prawnego po dawnych właścicielach nieruchomości.

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego, art. 224 k.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach

samorządowych, art. 224 k.c. w zw. z art. 7 k.c., art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, art. 18 ust. 1 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 224 k.c., art. 117 § 1 i § 2 oraz art. 669 § 2 k.c., art. 118 w zw. z art. 224 § 2 k.c., art. 118 k.c. w zw. z art. 224 k.c., art. 123 § 1 pkt 1 k.c., art. 229 § 1 k.c., art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c., art. 224 § 2 k.c. oraz naruszenie przepisów postępowania, art. 234 k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, art. 232 i 234 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i 7 k.c. oraz art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, art. 382 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 § 1 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo wiążą sąd; mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Brak jest podstaw do stwierdzenia zasadności zarzutu naruszenia tego przepisu „poprzez pominięcie domniemania wynikającego z treści wpisu w dziale II księgi wieczystej”. Sądy obu instancji nie kwestionowały, że pozwany był wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości oraz nie odmówił uznania skutków prawnych związanych z tym wpisem. Podały natomiast ocenie skutki wynikające z wydanej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzji z dnia 7 stycznia 2008 r. dotyczącej decyzji dekretowej z dnia 17 marca 1951 r. oraz decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 6 kwietnia 2010 r. stwierdzającej nieważność decyzji komunalizacyjnej Wojewody Warszawskiego z dnia 10 czerwca 1992 r. Stwierdzenie przez Sąd, że decyzja nadzorcza wywołała skutek *ex tunc*, co „eliminuje skutki prawne wadliwej decyzji” i z tego względu pozwany nie jest właścicielem nieruchomości budynkowej nie oznacza, że Sąd Apelacyjny nie uwzględnił domniemania prawnego wynikającego z wpisu prawa własności w księdze wieczystej. W tym zakresie istnieje także sprzeczność zarzutów skargi kasacyjnej w sytuacji, gdy skarżący zarzucił jednocześnie, że Sąd drugiej instancji wadliwie

przyjął, iż wskazane wyżej domniemanie zostało obalone. Stwierdzenie odnoszące się do błędnego obalenia domniemania zakłada bowiem, że kwestia dotycząca domniemania była oceniana przez sąd, a zatem nie mogła być pominięta.

Stwierdzenie przez sąd, że domniemanie prawne zostało obalone jest oceną odnoszącą się do zastosowania prawa materialnego, związaną z rozważeniem skutków dokonanych ustaleń faktycznych, a jej zasadność nie może podlegać ocenie w ramach zarzutu naruszenia art. 232 i 234 k.p.c., w związku z art. 6 k.c., art. 7 k.c. i art. 3 u.k.w.h. Naruszenie prawa materialnego powinno stanowić odrębnie sformułowany zarzut skargi kasacyjnej, który nie podlega rozpoznaniu w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania.

Skarżący zarzucił naruszenie art. 382 k.p.c. poprzez pominięcie części materiału dowodowego w postaci dokumentów załączonych do odpowiedzi na pozew wskazujących na opóźnienie powodów w odbiorze nieruchomości. Tak sformułowany zarzut, w którym nie sprecyzowano dostatecznie dowodów, które miał pominąć Sąd Apelacyjny nie mógł być uznany za uzasadniony. Zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. nie dotyczy jednocześnie dowodów zgłoszonych przez pozwanego w postępowaniu apelacyjnym, a Sąd Apelacyjny stwierdził, że podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, co nie pozwala przyjąć, że Sąd Apelacyjny pominął jakiegokolwiek dowody, które stanowiły przedmiot postępowania dowodowego w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Z tego względu zarzuty skargi kasacyjnej obejmujące naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez kwestionowanie przez skarżącego wysokości ustalonego przez Sąd Apelacyjny wynagrodzenia za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz braku dokonania przez Sąd Apelacyjny ustaleń dotyczących okresu bezczynności właścicieli w zakresie odbioru nieruchomości od pozwanego, w sytuacji przyjęcia przez Sąd, że opóźnienie w odbiorze nieruchomości przez powodów nie zostało wykazane, nie mogły stanowić podstawy uwzględnienia skargi kasacyjnej.

Bezzasadnie były również zarzuty sformułowane przez skarżącego w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego. Sąd Apelacyjny ocenił prawidłowo, że

uzyskanie przez pozwanego decyzji komunalizacyjnej, która stanowiła podstawę wpisu w księdze wieczystej praw własności na rzecz pozwanego, nie stanowiło podstawy do stwierdzenia, że pozwany posiadał tytuł prawny uprawniający do władania nieruchomością w okresie, którego dotyczyło żądanie pozwu. Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że Minister Spraw Wewnętrznych stwierdził nieważność decyzji komunalizacyjnej Wojewody Warszawskiego z dnia 10 czerwca 1992 r. Sąd Apelacyjny ocenił prawidłowo, że powyższa decyzja nadzorcza wywołała skutek *ex tunc* i z tego względu wpis prawa własności na rzecz pozwanego nie był wystarczający do uznania go za podmiot dysponujący skutecznym tytułem prawnym do samoistnego posiadania nieruchomości. Brak zatem podstaw do stwierdzenia, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 224 k.c.

Sąd Apelacyjny prawidłowo uznał również, że posiadanie nieruchomości przez pozwanego, pomimo wydania decyzji komunalizacyjnej, będącej podstawą wpisu w księdze wieczystej i związanym z tym domniemaniem dobrej wiary, było w świetle ustalonych okoliczności posiadaniem w złej wierze. Sąd Apelacyjny podkreślił, że sam skutek wsteczny wynikający ze stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej nie może być uznany za wystarczający do obalenia domniemania dobrej wiary ustanowionego w art. 7 k.c. Konieczne jest wykazanie, że posiadacz samoistny wiedział, iż nie jest właścicielem rzeczy lub wprawdzie nie wiedział o tym, ale wiedziałby przy zachowaniu należytej staranności. Sąd Apelacyjny nie dokonał zatem błędnej wykładni art. 7 k.c. Oceniając, że zła wiara pozwanego została przez powodów wykazana, wziął po uwagę, że pozwany dowiedział się o faktach dotyczących braku tytułu prawnego do nieruchomości najpóźniej w dniu 8 sierpnia 2001 r., kiedy stwierdzono nieważność decyzji dekretowej. Podkreślił także, że pozwany jest organem rozpatrującym wnioski dekretowe i był w stanie ocenić, że podstawa prawna do władania nieruchomością wynikająca z decyzji komunalizacyjnej może zostać podważona ze skutkiem wstecznym. Uwzględniając powyższe brak jest podstaw do zakwestionowania wyrażonej przez Sąd Apelacyjny oceny, że powyższe okoliczności powinny wzbudzić u pozwanego przekonanie, iż nie jest właścicielem budynku, co uzasadniało stwierdzenie, że co najmniej od 2001 r. był posiadaczem w złej wierze.

Bezzasadne były również zarzuty dotyczące stanowiska Sądu Apelacyjnego, że roszczenia powodów nie uległy przedawnieniu i zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego był nieuzasadniony. Wobec zakresu zaskarżenia skargą kasacyjną wyroku Sądu drugiej instancji ocena dotycząca przedawnienia odnosi się wyłącznie do części roszczeń dochodzonych przez powodów: roszczenia o zwrot wartości pobranych pożytków oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku w odniesieniu do lokali, które nie były przedmiotem najmu. Roszczenia powodów w tym zakresie obejmują okres dziesięciu lat, od dnia 29 kwietnia 2005 r. do 29 kwietnia 2015 r., kiedy nieruchomość została przekazana powodom. Jest bezsporne, że powodowie w dniu 29 kwietnia 2016 r. złożyli w Sądzie Rejonowym dla Warszawy- Śródmieścia wnioski o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej. Uzasadniało to stwierdzenie, że bieg terminu przedawnienia został przerwany i rozpoczął bieg na nowo po dniu 5 lipca 2016 r., kiedy odbyło się posiedzenie sądu, na którym nie doszło do zawarcia ugody.

Sąd Apelacyjny ocenił prawidłowo, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i obejmuje cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy. Powstaje w chwili objęcia rzeczy w posiadanie, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny i podlega przedawnieniu w terminie dziesięcioletnim. Natomiast przewidziany w art. 229 roczny termin przedawnienia roszczeń uzupełniających właściciela przeciwko posiadaczowi, liczony od dnia zwrotu rzeczy, dotyczy roszczeń dochodzonych już po zwrocie rzeczy właścicielowi. Artykuł 229 k.c. określa końcowy termin skutecznego dochodzenia roszczeń, nie zmieniając samej wymagalności roszczeń ani terminów przedawnienia określonych w art. 118 k.c. Oznacza to, że w okresie roku od dnia zwrotu rzeczy właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały, nie przekraczający jednak lat dziesięciu czas korzystania z rzeczy przez posiadacza w złej wierze. Uwzględniając, że pozew został wytoczony w dniu 30 czerwca 2017 r., uzasadnione było stanowisko Sądu Apelacyjnego, że roszczenia dochodzone przez powodów nie uległy przedawnieniu.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd drugiej instancji nie wyraził stanowiska, że zaoferowanie właścicielowi nieruchomości do zwrotu przez jego posiadacza pozostaje bez wpływu na datę rozpoczęcia biegu przedawnienia roszczeń

uzupełniających, a bezczynność właściciela w odbiorze rzeczy od posiadacza nie wpływa na bieg przedawnienia roszczeń uzupełniających i dochodzenie roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że budynek przy ul [...] w W. został przekazany powodom przez pozwanego w dniu 29 kwietnia 2015 r., a powodowie zwrócili się o to w piśmie z dnia 3 kwietnia 2014 r. Sąd Apelacyjny wskazał, że powodowie kwestionowali, by z ich winy doszło do opóźnienia w odbiorze budynku i twierdzili, iż byli gotowi do dokonania odbioru od momentu złożenia wniosku w tym zakresie, domagali się przyspieszenia działań pozwanego i stawiali się na każdy termin wyznaczany przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami. Twierdzili także, że nie było żadnych przeszkód prawnych i faktycznych do przekazania im posiadania nieruchomości w pierwszym wyznaczonym w tym celu terminie. Natomiast pozwany podnosił jedynie, że na pierwsze spotkanie wyznaczone w celu dokonania odbioru nie stawili się wszyscy współwłaściciele. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko powodów, że nie stanowiło to przeszkody do wydania nieruchomości powodom. Wskazuje to, że Sąd drugiej instancji nie stwierdził opóźnienia po stronie powodów. Nie miał zatem podstaw do dokonywania oceny skutków prawnych opóźnienia właściciela nieruchomości w dokonaniu odbioru nieruchomości na gruncie regulacji zawartej w art. 224 i art. 229 k.c., co było przedmiotem zarzutów kasacyjnych pozwanego.

Bezzasadny był również zarzut naruszenia art. 224 § 2 k.c. w związku z przyjętym przez Sąd Apelacyjny sposobem ustalenia wysokości stawek za korzystanie z nieruchomości przez pozwanego. Sąd Apelacyjny stwierdził trafnie, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest wynagrodzeniem, które posiadacz rzeczy musiałby świadczyć za korzystanie z niej, gdyby jego posiadanie było oparte na istniejącej podstawie prawnej. Istotne jest zatem, jakiej wysokości świadczenie mógłby uzyskać właściciel w przypadku oddania rzeczy do odpłatnego korzystania. Stanowisko Sądu drugiej instancji, że wysokość świadczenia należnego właścicielowi powinna być ustalona w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju i w określonych warunkach, nie daje podstaw do stwierdzenia dokonania wadliwej wykładni art. 224 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny podkreślił jednocześnie, że wysokość należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali znajdujących się

w nieruchomości położonej przy ul [...] w W. została ustalona na podstawie opinii biegłego, który ustalając odpowiednie stawki uwzględnił stan lokali i budynku. Ustalony przez biegłego standard lokali wymagających gruntownego remontu spowodował, że stawki ustalone przez biegłego były na relatywnie niskim poziomie, przy uwzględnieniu położenia budynku w ścisłym centrum W.. Brak zatem podstaw by uznać za uzasadniony zarzut kwestionujący sposób ustalenia przez Sąd Apelacyjny wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

Karol Weitz

Roman Trzaskowski

Dariusz Zawistowski

[SOP]

[ms]