



Sygn. akt I CSKP 245/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)
SSN Beata Janiszewska (sprawozdawca)
SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa E.B., B.H., I.L., E.M.-D., K.S. i K.W.
przeciwko miastu W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 18 listopada 2021 r.,
skarg kasacyjnych powodów i pozwanego
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 11 czerwca 2019 r., sygn. akt I ACa [...],

- 1. oddala skargę kasacyjną powodów,**
- 2. uchyla zaskarżony wyrok co do punktu 1. (pierwszego) tiret trzecie, punktu 2. (drugiego) i co do punktu 3 (trzeciego) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...], pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem z 30 czerwca 2015 r. powódki E.B., B.H., I.L., E.M.D., K.S., L.W. i A.W. wniosły o zasądzenie od miasta W. (dalej: m. W.) - łącznie, stosownie do wielkości przysługujących im udziałów - kwoty 1 533 246,30 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy i 482 732,46 zł tytułem zwrotu pożytków, w związku z korzystaniem przez pozwane m. W. z trzech bliżej określonych nieruchomości położonych w W., zabudowanych domami wielomieszkaniowymi. Pismem z 13 lipca 2016 r., po sporządzeniu opinii przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, powódki rozszerzyły powództwo, natomiast w grudniu 2016 r. sprecyzowały swe żądania, konkretyzując m.in., że tytułem zwrotu wartości pożytków żądają (łącznie) zapłaty 2 933 442,00 zł.

Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo wyłącznie co do części kwoty żądanej tytułem zwrotu wartości pożytków. Sąd ten ustalił, że powodowie są następcami prawnymi A.K., który był właścicielem ww. nieruchomości, objętych po II wojnie światowej działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. (Dz. U. Nr 50, poz. 279 z późn. zm., dalej: Dekret). A.K. prawomocnie odmówiono przyznania prawa własności czasowej do powyższych nieruchomości. Decyzjami wydanymi w 1991 r. Wojewoda [...] stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa (komunalizację) z dniem 27 maja 1990 r. ww. nieruchomości przez Gminę (...) w W..

Zgodnie z dalszymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji, w 2000 r., na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., stwierdzono nieważność wcześniejszych decyzji dekretowych dotyczących ww. nieruchomości, a decyzjami wydanymi w latach 2011-2014 Prezydent m. W., po ponownym rozpoznaniu wniosku A.K., ustanowił na rzecz jego następców prawnych na 99 lat prawo użytkowania wieczystego udziałów części gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Z kolei decyzjami z 2013 r. i 2014 r., wydanymi na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., stwierdzono nieważność decyzji komunalizacyjnych. Nieruchomości (w stosownych udziałach) zostały spadkobiercom poprzedniego właściciela wydane w 2014 r. i 2015 r. W okresie od 30 czerwca 2005 r. do dni poprzedzających to przekazanie

dochód rynkowy możliwy do uzyskania za najem lokali położonych w budynkach na ww. nieruchomościach wynosiłby łącznie 2 257 480 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy ocenił, że pozwany dysponował spornymi nieruchomościami jak właściciel, przy czym od chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez następców prawnych A.K. z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej pozwany był posiadaczem samoistnym w złej wierze. Wobec powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów warszawskich pozwany był bowiem w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji uświadomić sobie, że podstawa prawna władania nieruchomościami może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. Oddanie poszczególnych lokali w posiadanie zależne najemcom nie spowodowało utraty przez m. W. legitymacji biernej w procesie. Żądania powodów, wywodzone z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., czyli dotyczące tzw. roszczeń uzupełniających, były więc usprawiedliwione co do zasady.

Za podstawę ustalenia wysokości należnych roszczeń Sąd Okręgowy uznał kwoty odpowiadające możliwemu do uzyskania dochodowi z najmu lokali (jak stwierdził Sąd, „wynagrodzenia za utracone pożytki”), obliczone według stawek rynkowych czynszu najmu, pomniejszonych o koszty utrzymania nieruchomości. Zdaniem Sądu, dla sprawy nie miał znaczenia fakt stosowania w praktyce przez pozwanego innych, niższych stawek czynszu regulowanego; powodowie nie podlegaliby bowiem ograniczeniom wiążącym w tej kwestii m.st. W.. Podnoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia został uznany za bezzasadny, gdyż powództwo wytoczono w okresie roku od dnia wydania rzeczy (art. 229 § 1 k.c.), a zasądzone roszczenia dotyczyły okresu nieprzekraczającego dziesięciu lat (art. 118 k.c.).

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo w zakresie żądania zapłaty wartości pożytków ponad kwoty ustalone na podstawie opinii biegłego oraz w całości żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych nieruchomości, gdyż - jak przyjął za postanowieniem Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2018 r., I CSK 78/18 - korzystanie z nieruchomości

przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych.

Apelację od ww. wyroku wniósł wyłącznie pozwany. W jej wyniku Sąd Apelacyjny w (...) zmienił zaskarżony wyrok i częściowo obniżył kwoty zasądzone na rzecz powodów. Sąd drugiej instancji podzielił w całości ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz jego stanowisko w kwestii przysługiwania powodom roszczeń na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., natomiast odmiennie ocenił kwestię przedawnienia tych roszczeń. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wniesienie pozwu przerwało bieg rocznego terminu przedawnienia (art. 229 § 1 k.c.) wyłącznie co do roszczenia o zapłatę kwoty 482 732,46 zł, objętej zgłoszonym pierwotnie żądaniem zwrotu wartości pożytków. Do rozszerzenia powództwa o zapłatę ww. roszczeń uzupełniających doszło natomiast po upływie rocznego terminu, wobec czego w tym zakresie skuteczny był podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. W ocenie Sądu drugiej instancji termin przedawnienia dochodzonych roszczeń nie wynosił trzy lata, gdyż tzw. roszczenia uzupełniające nie mają charakteru okresowego.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powodom przysługiwało roszczenie o zwrot wartości pożytków odpowiadających kwotom możliwego do uzyskania, rynkowego czynszu najmu. Powodowie bowiem, w razie nieobjęcia nieruchomości dekretem o gruntach warszawskich, dysponowaliby lokalami bez ograniczeń wynikających ze stosowania ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.). W konsekwencji natomiast mogliby pobierać czynsze rynkowe, a nie regulowane; nadto czerpaliby korzyści z wszystkich lokali, podczas gdy m. W. pozostawiło kilka z nich jako pustostany. Okoliczność, że kamienice przejęto z lokatorami i po zwrocie budynków powodowie muszą stosować się do ww. regulacji, jest następstwem uprzedniego dysponowania nieruchomościami przez m.st. W..

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo ponad pierwotnie żadaną kwotę 482 732,46 zł,

podzieloną między powodów stosownie do przysługujących im udziałów we współwłasności nieruchomości.

Od wyroku Sądu drugiej instancji skargi kasacyjne wniosły obie strony. Powodowie zarzucili naruszenie prawa materialnego, to jest: art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., art. 229 § 1 w zw. z art. 118 k.c., art. 123 § 1 pkt 1 k.c., art. 5 k.c., a także przepisów postępowania: art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. oraz art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. Skarżący zakwestionowali uznanie przez Sąd drugiej instancji, że przysługiwało im wyłącznie roszczenie z tytułu zwrotu pożytków, podczas gdy, wobec niewynajęcia części lokali, m. W. powinno było uiścić również wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. W ocenie powodów wytoczenie powództwa o roszczenia uzupełniające przerwało bieg przedawnienia w odniesieniu do całości roszczeń, a nie tylko kwoty wskazanej w pozwie. Nadto, w przekonaniu powodów, podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia stanowiło przejaw nadużycia prawa podmiotowego, gdyż powodowie nie mogli wiedzieć, że w toku postępowania nastąpi zmiana stosowania prawa (wyrażona w uchwale Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16), która miała wpływ na ocenę konstruowanego przez nich powództwa.

Miasto W. wniosło o oddalenie skargi kasacyjnej powodów i zasądzenie od nich kosztów postępowania kasacyjnego.

W skardze kasacyjnej m. W. zostały podniesione zarzuty naruszenia, także we wzajemnym powiązaniu, art. 224 § 1 i 2 k.c., art. 225 k.c., art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, dalej: u.k.w.h.), 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 (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) w zw. z art. 386 § 6 k.p.c., art. 229 § 1 k.c., art. 118 k.c., art. 234 k.p.c., art. 6 k.c., art. 7 k.c. i art. 232 k.p.c. Zdaniem skarżącego, z uwagi na pozostawanie w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnych, pozwany był posiadaczem spornych nieruchomości w dobrej wierze, co wykluczało przysługiwanie powodom roszczeń uzupełniających. Ponadto roszczenia powodów, jeśli powstałyby, to jako okresowe i wiążące się z działalnością gospodarczą, stąd też przedawniałyby się w terminie trzyletnim.

Skarżący zakwestionował także wyliczenie wartości niepobranych pożytków jako oparte na stanowisku o prowadzeniu przezeń złej gospodarki. Za wadliwe uznał również obciążenie m. W. ciężarem udowodnienia, że nie prowadziło ono złej gospodarki lokalami w budynkach należących do powodów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna powodów okazała się niezasadna, natomiast skarga kasacyjna pozwanego, wobec skuteczności niektórych podniesionych w niej zarzutów, uzasadniała uchylenie wyroku w zaskarżonej części i w tym zakresie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...).

Nie mogły odnieść rezultatu zgłoszone przez powodów zarzuty naruszenia art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Istota tych zarzutów sprowadzała się do stwierdzenia, że w odniesieniu do tych lokali, które nie były przedmiotem najmu, czyli tzw. pustostanów, powodom przysługiwało nie roszczenie o zwrot pożytków, których pozwany z powodu złej gospodarki nie uzyskał, lecz roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z cudzej (powodów) rzeczy. W związku z tym stanowiskiem pozostawał zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 378 § 1 w zw. z art. 386 § 1 k.p.c., przez nierozpoznanie apelacji w sposób pełny i zaniechanie kontroli prawidłowości zastosowania prawa materialnego, podczas gdy takie zastosowanie powinno, w ocenie powodów, prowadzić do uwzględnienia należnej im „kwoty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie [...]” (s. 2 skargi kasacyjnej).

Wypada przypomnieć, że powodowie w ramach dochodzenia tzw. roszczeń uzupełniających (art. 224 i art. 225 k.c.) zażądali zarówno zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z trzech nieruchomości zabudowanych budynkami wielomieszkaniowymi, jak i - w odniesieniu do tych samych rzeczy - zwrotu pobranych pożytków, uiszczenia wartości pożytków, które pozwany zużył, oraz zwrotu wartości tych pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Sąd pierwszej instancji uwzględnił żądanie dotyczące zwrotu wartości pożytków (w podanym wyżej rozumieniu), natomiast w całości oddalił powództwo o zapłatę wynagrodzenia. W uzasadnieniu wyroku wskazano wprost, że podlegało również

oddaleniu roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych nieruchomości, korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega bowiem wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych”.

Sąd Okręgowy uznał zatem, że z przywołanej przez powodów podstawy faktycznej roszczenia procesowego o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nie wynikało przysługiwanie im roszczenia materialnoprawnego, o którym mowa w art. 224 § 2 w zw. 225 k.c. W podstawie tej powodowie wskazali na korzystanie przez pozwanego z wszystkich należących do nich nieruchomości, co oznacza, że podstawą tą objęli także lokale niewynajęte (pustostany). W konsekwencji oddalenie powództwa o zapłatę wynagrodzenia objęło również te roszczenia, które, jak obecnie twierdzą powodowie, powstały po ich stronie wskutek korzystania z rzeczy, czyli lokali nieoddanych w najem, przez samego pozwanego. Powodowie nie wnieśli apelacji od wyroku Sądu pierwszej instancji, co oznacza, że nie zakwestionowali tego orzeczenia także w części dotyczącej oddalenia powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. W tym zatem zakresie wyrok stał się prawomocny. Zaskarżony obecnie wyrok Sądu drugiej instancji zapadł natomiast w wyniku rozpoznania apelacji wniesionej wyłącznie przez pozwanego, a przedmiotem kontroli instancyjnej stało się jedynie to, czy powodom przysługiwały, co do zasady i wysokości, roszczenia zasądzone tytułem zwrotu wartości pożytków.

Wbrew stanowisku powodów, Sąd Apelacyjny rozpoznał sprawę w granicach apelacji i nie dopuścił się naruszenia art. 378 § 1 w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. Wskazany ostatnio przepis ma charakter wyłącznie kompetencyjny, tzn. stanowi o możliwości rozstrzygnięcia sprawy w sposób podyktowany jej okolicznościami faktycznymi i oceną prawną (wyrok Sądu Najwyższego z 24 października 2018 r., II CSK 635/17). Naruszenie tego przepisu, podobnie jak art. 385 k.p.c., może mieć miejsce w zasadzie tylko wówczas, gdy sąd twierdzi, że uwzględnia apelację, a w istocie ją oddala, albo odwrotnie, gdy uznaje apelację za niezasadną, a orzeka reformatoryjnie (wyrok Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2018 r., III PK 55/17). Sytuacja taka w oczywisty sposób nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Nie doszło także do uchybienia normie wynikającej z art. 378 § 1 k.p.c. Skoro kontrola instancyjna była prowadzona wskutek apelacji strony pozwanej, to powodowie musieliby przedstawić racje świadczące o tym, że istotny wpływ na wynik sprawy mogło mieć uchybienie zasadzie rozpoznania sprawy w granicach apelacji wniesionej wyłącznie przez ich przeciwnika procesowego. Kwestia granic kognicji sądu odwoławczego w systemie apelacji pełnej została wyjaśniona w orzecznictwie (zob. uchwała Sądu Najwyższego – zasada prawna z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Nie jest przy tym związany przedstawionymi w apelacji zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące uchybienia przepisom prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Strona, która nie złożyła apelacji, może zatem powoływać się w skardze kasacyjnej na naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. w zasadzie w trzech wypadkach: gdy sąd drugiej instancji wykroczy poza granice zaskarżenia, tj. uchyli lub zmieni niezaskarżoną część wyroku pierwszoinstancyjnego, orzekając na niekorzyść strony, która nie złożyła apelacji, gdy wykroczy poza zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, tj. weźmie pod uwagę niepodniesione przez apelującego naruszenia przepisów postępowania, a wreszcie także wtedy, gdy sąd ten nie weźmie pod uwagę nieważności postępowania, która miała miejsce w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Powodowie nie podnieśli, by miało miejsce którekolwiek z tych naruszeń.

W świetle powyższego bezprzedmiotowe staje się zatem badanie istotnego wpływu rzekomego naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. na wynik sprawy w postępowaniu apelacyjnym. Kilka uwag warto jednak poświęcić również tej kwestii. Zdaniem powodów, wpływ ten wyrażał się „poprzez brak uwzględnienia przez Sąd należnej powodom kwoty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w ramach prawidłowo zastosowanego przepisu prawa materialnego”, czyli art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Jeśli z cytowanego stanowiska miałyby wynikać oczekiwania skarżących, że wskutek apelacji wniesionej przez stronę pozwaną dojdzie do zasądzenia na rzecz powodów dodatkowej kwoty, obok zasądzzonego

już (i zakwestionowanego w apelacji) zwrotu wartości pożytków, to oczekiwanie to należy uznać za całkowicie bezpodstawne. Tak samo trzeba byłoby ocenić założenie powodów (s. 25-26 skargi kasacyjnej), że nominalnie ta sama kwota zasądzona przez Sąd pierwszej instancji, zostanie przez Sąd Apelacyjny uznana za należną powodom po części tytułem zwrotu pożytków, a w pozostałym zakresie - tytułem wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z lokali będących pustostanami.

Nawet gdyby wynikiem oceny zastosowania przepisów prawa materialnego była konstatacja Sądu Apelacyjnego, że z lokali będących pustostanami korzystał sam pozwany, toteż powinien za to korzystanie zapłacić powodom wynagrodzenie, to i tak, wbrew obecnym oczekiwaniom powodów, nie byłaby możliwa zmiana na ich korzyść zaskarżonego wyroku. Tak ujęte roszczenie procesowe zostało już prawomocnie oddalone, więc nie jest dopuszczalne, zarówno w tym, jak i innym postępowaniu, jego uwzględnienie, również w ten sposób, że część kwoty zasądzonej tytułem zwrotu pożytków miałaby być, w wyniku kontroli instancyjnej, oceniona jako należna, tyle że z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali. Takie orzeczenie przeczyłoby powadze rzeczy osądzonej, którą z chwilą uprawomocnienia się został objęty wyrok Sądu pierwszej instancji w części oddalającej powództwo o zapłatę tego wynagrodzenia.

Ubocznie wypada zauważyć, że jeśli w odniesieniu do lokali, które nie były oddane w najem, powodom rzeczywiście przysługiwałoby roszczenie o wynagrodzenie, a nie o zwrot pożytków, to zaskarżony przez pozwanego wyrok Sądu pierwszej instancji powinien podlegać zmianie na korzyść apelującego, przez obniżenie kwoty zasądzonej tytułem zwrotu pożytków. W świetle zapatrywania przedstawionego obecnie przez powodów trzeba byłoby bowiem uznać, że w istocie przysługiwało im, zamiast uwzględnionego przez Sąd pierwszej instancji roszczenia o zwrot wartości pożytków, roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie przez samego pozwanego z niewynajętych lokali (pustostanów), które jednak zostało prawomocnie oddalone. Gdyby więc Sąd Apelacyjny podzielił był ocenę prawną powodów, to musiałby zmienić zaskarżony przez pozwanego wyrok w dalej idącym zakresie i stosownie do tego oddalić powództwo.

Kwestia zasadności powyższego stanowiska powodów będzie dodatkowo podjęta w związku z analizą skargi kasacyjnej strony pozwanej. W tym miejscu należy jedynie wskazać, że powodowie, powołując się na oczywistą zasadność skargi kasacyjnej, podnosili zajęcie przez Sąd Apelacyjny w odniesieniu do lokali niewynajętych stanowiska odmiennego niż przedstawione w uchwale Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16. Sens tej uchwały wydaje się jednak inny niż odczytują to powodowie, a jej cel sprowadza się do wyjaśnienia, na czym polega korzystanie z cudzej rzeczy w razie oddania jej przez posiadacza samoistnego w najem, a w konsekwencji - które z roszczeń uzupełniających przysługuje w takim przypadku właścicielowi rzeczy.

Otóż, jeśli posiadacz samoistny oddał rzecz w najem, to korzystanie z rzeczy przez tego posiadacza rzeczywiście polega wyłącznie na pobieraniu pożytków, wobec czego właściciel może do posiadacza kierować wyłącznie roszczenia o zwrot pożytków lub ich wartości. Jeśli jednak, jak w okolicznościach sprawy, niektóre lokale nie zostały oddane w najem, to uzasadnione staje się przeprowadzenie badania, czy takie postępowanie posiadacza samoistnego stanowiło przejaw złej gospodarki rzeczą, czy posiadacz samoistny sam korzysta z rzeczy itd. Pojęcie korzystania z rzeczy jest szerokie i może mieć różne aspekty, jednak zbyt daleko idące byłoby automatyczne uznawanie, że, skoro rzecz nie została oddana w najem, to korzysta z niej sam posiadacz samoistny, wobec czego należy przypisać mu obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Takie stwierdzenie mogłoby okazać się kontrfaktyczne, jeśli w danym przypadku w istocie nie zachodziłyby podstawy do ustalenia jakiegokolwiek postaci korzystania z rzeczy przez posiadacza samoistnego.

Nietrafne okazały się także zgłoszone przez powodów zarzuty zmierzające do zakwestionowania stanowiska Sądu drugiej instancji, że roszczenia o zwrot pożytków uległy w znacznej części przedawnieniu (art. 229 § 1 w zw. z art. 118 k.c., art. 123 § 1 pkt 1 k.c. i art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), a podniesienie zarzutu przedawnienia nie stanowiło przejawu nadużycia przez pozwanego prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

Zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. pozew powinien zawierać m.in. dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych

uzasadniających to żądanie. Powodowie, czyniąc zadość tym wymaganiom, wystąpili o zasądzenie ściśle określonych kwot tytułem wynagrodzenia oraz, w odrębnym żądaniu pozwu, tytułem zwrotu pożytków. Wbrew obecnie podnoszonym argumentom czynnikiem konkretyzującym każde z tych żądań nie było wskazanie ich podstawy prawnej, rzeczywiście niewiążącej Sądu, lecz odrębność ich podstawy faktycznej. Każdemu z trzech roszczeń, które w języku prawniczym są tradycyjnie obejmowane wspólną nazwą tzw. roszczeń uzupełniających (art. 224 § 2 i art. 225 k.c.), odpowiada bowiem odrębne roszczenie procesowe, czyli żądanie wywodzone z określonej podstawy faktycznej.

W omawianym przypadku na tę podstawę składało się nie tylko sprecyzowanie okresu, w jakim powstawały ww. roszczenia, lecz także konkretnych przejawów korzystania z cudzej rzeczy, uznanych przez ustawodawcę za rodzące po stronie właścicieli odrębnych roszczeń: o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy albo o zwrot pożytków lub ich wartości. Powód, formułując swoje żądanie przez podanie podstawy faktycznej, dokonuje konkretyzacji, w jakim zakresie żąda udzielenia mu ochrony prawnej, a zatem określa, czego dotyczy czynność procesowa przedsięwzięta przez niego w celu dochodzenia roszczenia. W konsekwencji tylko w zakresie tak skonkretyzowanych roszczeń może dojść do przerwania biegu terminu ich przedawnienia. Nie można więc podzielić stanowiska powodów, że przerwa biegu przedawnienia nastąpiła w odniesieniu do „takiej części roszczenia, które zostało zgłoszone w pozwie co do samego żądania” (s. 2 skargi kasacyjnej), czyli kwoty 2 015 979 zł, odpowiadającej sumie pierwotnie żądanych kwot wynagrodzenia i zwrotu wartości pożytków. Każda z tych kwot odpowiadała odrębnemu - co do dokładnie określonego żądania i jego podstawy faktycznej - żądaniu w rozumieniu art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.

Oceny tej nie zmienia przywołana przez powodów za Sądem Apelacyjnym okoliczność, że wysokość obu roszczeń była odnoszona do „możliwego do uzyskania czynszu”. Odniesienie takie stanowiło bowiem wyłącznie miernik ustalenia wysokości - każdego z dwu prawnie odrębnych - roszczeń. Nawet więc gdyby zwrot wartości pożytków miał być również obliczany według ww. miernika (o czym w dalszych fragmentach uzasadnienia), to nie zachodziłyby podstawy do uznania, że z tej przyczyny uwzględnienie powództwa o zwrot wartości pożytków

powinno nastąpić co do całej kwoty 2 015 979 zł. Podobnie nie sposób podzielić zapatrywania powodów, że, zgłaszając roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, tym samym objęli oni również swoim żądaniem zwrot wartości pożytków - jako postaci korzystania z rzeczy, lub, że po podjęciu ww. uchwały III CZP 84/16 „żądanie zwrotu pożytków zostało zgłoszone w miejsce żądania wynagrodzenia za korzystanie” (s. 29 skargi kasacyjnej).

Wbrew stanowisku powodów, przez „dokładnie określone” żądanie nie mogło być rozumiane żądanie, które w zamierzeniu skarżących miałoby być „odkodowywane przez Sąd z uwzględnieniem zamiaru powoda, w szczególności z uwzględnieniem okresu za jaki powód domaga się ochrony w świetle przytoczonych przez niego okoliczności faktycznych”. Wskazanie okresu, za jaki powodowie domagają się zapłaty z tytułu pożytków, było elementem przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Dokonana w toku postępowania zmiana wysokości dochodzonych roszczeń stanowiła natomiast oczywiste rozszerzenie powództwa, także jeśli dotyczyła kwot należnych za ten sam okres pobierania pożytków rzeczy przez pozwanego. Powodowie z tej samej podstawy faktycznej wywodzili bowiem, w części rozszerzającej powództwo, nowe „dokładnie określone żądanie” (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.).

Nie można również przyjąć poglądu forsowanego przez powodów, że zgłoszenie w 2016 r. żądań o zasądzenie tytułem zwrotu pożytków (łącznie) kwoty 2 933 442,00 zł, w miejsce pierwotnego żądania zapłaty z tego tytułu sumy 482 732,46 zł, stanowiło nie rozszerzenie powództwa, lecz „jedynie jego modyfikację/doprecyzowanie w ramach pierwotnego żądania” (s. 3 skargi kasacyjnej), ze skutkiem przerwania biegu przedawnienia roszczenia o całe „doprecyzowane” żądanie. Powodowie, występując w pozwie z żądaniem zapłaty, wyłącznie w zakresie tej kwoty doprowadzili do przerwania biegu przedawnienia roszczenia (art. 229 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Do odmiennej oceny nie prowadzi podnoszona w skardze kasacyjnej okoliczność anonsowania przez powodów możliwej zmiany żądania poczynionym wcześniej „zastrzeżeniem modyfikacji w/w kwoty po uzyskaniu dokumentów i sporządzeniu opinii biegłego”.

Przyczyny przerwy biegu przedawnienia są limitowane i co do zasady określone w art. 123 § 1 k.c. W zakresie rozszerzonego powództwa skutki przerwy mogło wywołać dopiero dokonanie przed sądem czynności przedsięwziętej bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia, a nie zaanonsowanie w pozwie takiej możliwości w przyszłości. Spotykane w praktyce zastrzeżenia tego rodzaju są same w sobie pozbawione doniosłości prawnej, choć z praktycznego punktu widzenia mogą pełnić pewną funkcję informacyjną i stanowić przejaw lojalnego podejścia do prowadzenia procesu.

Współcześnie za utrwalone należy uznać stanowisko, zgodnie z którym w aktualnym stanie prawnym nie ma podstawy prawnej do przyjęcia, że wytoczenie powództwa o część należnej kwoty przerywa bieg przedawnienia co do całości roszczenia (zob. co do żądania odszkodowania wyrok Sądu Najwyższego z 17 września 2021 r., I CSKP 258/21). Stanowisko odmienne znajdowało uzasadnienie, lecz wyłącznie w sprawach o roszczenia alimentacyjne i o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym - dawniej, w okresie obowiązywania art. 321 § 2 k.p.c. Przyjęcie, że wytoczenie powództwa o część roszczenia przerywa bieg przedawnienia w odniesieniu do całości żądania przysługującego powodowi z danego tytułu (podstawy faktycznej i wiążącej się z nią podstawy prawnej) miałoby co prawda pewien walor praktyczny i stanowiło istotne ułatwienie w dochodzeniu roszczeń. Stanowisko to prowadziłoby jednak do zaburzenia ustanowionego przez ustawodawcę balansu między ochroną interesów dłużnika i wierzyciela, a przede wszystkim – pozbawione jest stosownej podstawy prawnej.

Przedawnienie *a tempore scientiae* stanowi w polskim systemie prawa wyjątek, zatem, w razie braku stosownego przepisu, sama okoliczność braku wiedzy wierzyciela, np. o rzeczywistej wysokości przysługującego roszczenia, co do zasady nie ma znaczenia dla oceny, czy termin przedawnienia rozpoczął bieg lub już upłynął. Wierzyciel dysponuje jednak środkami ochrony swego interesu, np. przez skorzystanie na etapie przedsądowym z ekspertyz prywatnych w celu ustalenia należnej mu kwoty, a przede wszystkim - przez w zasadzie swobodne kształtowanie wysokości żądania w zgłoszonym w pozwie roszczeniu procesowym. Wcześniej wspomniano już, że wymaganie dokładnego określenia żądania, w tym

podania wartości przedmiotu sporu w sprawach o prawa majątkowe, stanowi wymaganie odrębne od wskazania faktycznej podstawy żądania (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Konieczność precyzyjnego określenia żądania jest skorelowana ze skutkiem w postaci przerwania biegu przedawnienia w stosownym zakresie (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), a przy tym pełni istotną funkcję informacyjną dla pozwanego, gdyż konkretyzuje, co może być przedmiotem orzeczenia sądu i w jakim zakresie nie ulegnie przedawnieniu roszczenie, które może przysługiwać powodowi.

W związku z powyższym podnoszone przez powodów zarzuty zmierzające do podważenia stanowiska Sądu Apelacyjnego o upływie terminu przedawnienia części dochodzonych roszczeń nie mogły doprowadzić do uwzględnienia skargi kasacyjnej. Oparto je bowiem na poglądach nieznajdujących odzwierciedlenia w przepisach prawa oraz pomijających funkcje przedawnienia i ustanowionej przez ustawodawcę równowagi między ochroną interesów wierzycieli i dłużników.

Sąd Apelacyjny trafnie ocenił, że nie było przejawem nadużycia prawa podmiotowego podniesienie przez pozwanego przysługującego mu zarzutu przedawnienia roszczeń. Zastosowanie przez sąd art. 5 k.c. może nastąpić jedynie wyjątkowo, w razie zaistnienia szczególnych okoliczności tłumaczących wystąpienie przez wierzyciela z żądaniem zapłaty po upływie terminu przedawnienia, gdy podniesienie przez dłużnika zarzutu przedawnienia, mające prowadzić do odmowy spełnienia świadczenia, byłoby nie do pogodzenia z przyjętymi społecznie zasadami współżycia. Do takich okoliczności nie może być zaliczony przywołany w skardze kasacyjnej fakt podjęcia przez Sąd Najwyższy, już po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie, uchwały Sądu Najwyższego (7 sędziów) z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16, zgodnie z którą korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.).

Nie sposób wykluczyć, że zasadnicza zmiana stosowania prawa, odciskająca się na skuteczności dochodzenia roszczenia, mogłaby być uznana za okoliczność uzasadniającą zastosowanie art. 5 k.c., oczywiście w roli właściwej temu unormowaniu, czyli jako środka obrony przed wykonywaniem przez przeciwnika procesowego przysługującego mu prawa podmiotowego. W niniejszej sprawie zmianie praktyki orzeczniczej nie można jednak przypisać takiego

znaczenia. Powodowie już w pozwie żądali zapłaty zwrotu wartości pożytków, więc ww. uchwała nie zmieniła ich sytuacji co do możliwości skutecznego dochodzenia tych roszczeń. Odrębną natomiast kwestią jest to, że powodowie zażądali pierwotnie kwoty znacznie niższej niż wynosiły, jak następnie ustalono, przysługujące im roszczenia, a rozszerzenie powództwa pozostawało w związku czasowym z korzystną dla skarżących opinią biegłego.

Przygotowanie się do postępowania sądowego, w tym zbadanie, jakiej wysokości żądania mogą być skutecznie dochodzone, należy do strony występującej z powództwem. Strona ta we własnym interesie powinna na etapie przedsądowym ustalić kwotę przysługującego jej roszczenia pieniężnego, wspierając się także, stosownie do okoliczności i potrzeb, pomocą osób posiadających fachową wiedzę z dziedziny adekwatnej do przedmiotu sporu. Zastosowania art. 5 k.c., jako środka ubezpieczenia podjętej przez pozwanego obrony przed roszczeniami powodów, nie uzasadniało zaniechanie odpowiedniej staranności, a w konsekwencji wystąpienie z żądaniem zasądzenia kwoty niższej niż należna, korygowane następnie w toku sprawy, w związku z wynikami postępowania dowodowego.

Brak podstaw do przypisania pozwanemu nadużycia prawa podmiotowego rysuje się tym bardziej wyraziście, że zwrot nieruchomości był poprzedzony szeregiem czynności podejmowanych przez powodów na przestrzeni co najmniej kilkunastu lat. Powodowie mieli więc czas na odpowiednie przygotowanie się do prowadzenia procesu w sposób realizujący w pełnym zakresie przysługujące im roszczenia o zwrot wartości pożytków. Za stawianiem powodom takiego wymagania, a w konsekwencji większej skrupulatności w zbadaniu realnej wysokości przysługujących roszczeń, przemawiała również wysokość żądanych kwot, którą już na podstawie okresu i zakresu posiadania nieruchomości przez pozwanego można było szacować jako znaczną. Instytucja nadużycia prawa podmiotowego, której istotą jest odmowa udzielenia ochrony przysługującemu prawu (tu: zarzutowi przedawnienia), nie służy do usuwania skutków zaniedbań w należyтым przygotowaniu się do prowadzenia postępowania sądowego.

Wobec niezasadności zarzutów zgłoszonych w skardze kasacyjnej powodów, skarga ta podlegała oddaleniu. Częściowo zasadne okazały się natomiast zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej pozwanego.

Spośród tych zarzutów w pierwszym rzędzie należy rozważyć te, w których pozwany twierdzi, że roszczenia o zwrot wartości pożytków w ogóle nie przysługiwały powodowi, gdyż, po pierwsze, pozwany przed wzruszeniem decyzji komunalizacyjnych był właścicielem gruntów i budynków, a po drugie, pozwanego, jako posiadacza samoistnego nieruchomości, cechowała dobra wiara. Za taką oceną sytuacji prawnej pozwanego miało przemawiać, w jego przekonaniu, dysponowanie od 1990 r. decyzjami, z których wynikało przysługiwanie pozwanemu prawa własności nieruchomości zabudowanych domami wielomieszkaniowymi oraz, związku z wpisem tych praw do ksiąg wieczystych, korzystanie z dobrodziejstwa domniemania prawnego unormowanego w art. 3 u.k.w.h., dotyczącego zgodności wpisu prawa jawnego z rzeczywistym stanem prawnym. Wskazane wyżej okoliczności oraz domniemanie prawne ujęte w art. 7 k.c. miały natomiast uzasadniać przypisanie pozwanemu posiadania samoistnego w dobrej wierze. W tej sytuacji, w przekonaniu pozwanego, w sprawie powinien znaleźć zastosowanie art. 224 § 1 k.c. ze skutkiem oddalenia w całości powództwa o zapłatę wartości pożytków.

Stanowisko pozwanego w pierwszej z ww. kwestii, czyli przysługiwania mu prawa własności zabudowanej nieruchomości, nie może być podzielone. Należy przypomnieć, że wydane w odniesieniu do nieruchomości decyzje komunalizacyjne nie miały skutku konstytutywnego, lecz deklaratorywny; decyzje te nie były zatem źródłem przysługiwania pozwanemu prawa własności. O specyficznym (*sui generis*) skutku konstytutywnym ww. decyzji można mówić jedynie w tym znaczeniu, że stanowiły one wyłączny środek potwierdzenia nabycia z mocy prawa własności nieruchomości gruntowej przez jednostkę samorządu terytorialnego; dopiero bowiem po wydaniu decyzji gmina mogła skutecznie powołać się na swoje prawo (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 21 lipca 2017 r., I CSK 636/16 i powołane tam orzecznictwo). Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji miało na celu m.in. sprawdzenie, czy nie wystąpiły okoliczności, które mogłyby stanąć na przeszkodzie do potwierdzenia w decyzji komunalizacyjnej

faktu nabycia własności. Jedną z takich okoliczności mogło być istnienie wniosków byłych właścicieli nieruchomości (ich następców prawnych) o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego (wcześniej: prawa własności czasowej).

W toku trwania postępowań istotnych dla niniejszej sprawy wnioski takie nie zostały ujawnione, co spowodowało wydanie decyzji komunalizacyjnej. Ocena ta kształtuje się jednak odmiennie z perspektywy wydanych w 2000 r., a skutkujących *ex tunc* decyzji o stwierdzeniu nieważności aktów odmawiających ustanowienia prawa własności czasowej. Z tej bowiem perspektywy trzeba byłoby uznać, że już w czasie postępowania w przedmiocie wydania decyzji komunalizacyjnych nie istniały podstawy do stwierdzenia nabycia własności. Ostatecznie decyzje te zostały usunięte z obrotu prawnego w latach 2013 i 2014. W czasie orzekania o żądaniach zwrotu wartości pożytków decyzje te nie funkcjonowały już w obrocie prawnym, co należało uwzględnić w ramach oceny stosunków własnościowych, potrzebnej do rozstrzygnięcia o zasadności powództwa.

Nie może być zatem uznane za trafne stanowisko pozwanego, że „dopóki decyzje komunalizacyjne nie zostały wzruszone, był właścicielem gruntów i budynków, a jako posiadacz w dobrej wierze nie jest zobowiązany do zwrotu pożytków” (s. 29 skargi kasacyjnej pozwanego). Obiektywnie, w świetle skutków wywołanych przez decyzje stwierdzające nieważność odmownych decyzji dekretowych, pozwany nie był właścicielem ww. budynków. Z kolei zmiany sytuacji prawnej pozwanego będące następstwem wydawania tych decyzji (dekretowych, komunalizacyjnych, stwierdzających nieważność itd.) powinny być rozważane pod kątem przypisania pozwanemu, który okazał się jedynie posiadaczem samoistnym budynków, dobrej albo złej wiary, a ściślej - podstaw obalenia domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.), które, jako presumpcja prawna, wiąże sąd i stanowi punkt wyjścia dla ewentualnych dalszych ustaleń (art. 234 k.p.c.).

Gdyby skarżącemu przypisać rację co do tego, że w opisanej sytuacji był właścicielem budynków, to zagadnienie jego dobrej albo złej wiary stawałoby się bezprzedmiotowe – pozwany jako właściciel niewątpliwie byłby uprawniony do wykonywania wszystkich czynności składających się na treść prawa własności i nie byłby zobowiązany do spełnienia na rzecz kogokolwiek świadczeń z tytułu roszczeń uzupełniających. Podstawowe znaczenie ma jednak okoliczność, że wobec

opisanego wyżej charakteru decyzji komunalizacyjnych, także przed usunięciem ich z obrotu prawnego nie można było w ocenie stosunków własnościowych poprzestawać na wnioskach wynikających z treści decyzji, skoro wnioski te pozostawały obiektywnie w sprzeczności ze skutkami innych zdarzeń prawnych, w tym stwierdzenia nieważności odmownych decyzji dekretowych.

Nieskuteczne okazały się także dalsze argumenty wspierające analizowane obecnie stanowisko pozwanego. Mowa tu o poglądzie, że powodowie z tej przyczyny nie mogą skutecznie żądać zapłaty z tytułu roszczeń uzupełniających za okres poprzedzający stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnych, iż do czasu pozostawania tych decyzji w obrocie prawnym, czyli do 2013 r. i 2014 r., nie byłoby w stanie skutecznie windykować rzeczy od m.st. Warszawy. Zarówno treść decyzji stwierdzających przysługiwanie prawa własności pozwanemu, jak i treść wpisów w księgach wieczystych nieruchomości, korzystających z domniemania prawnego unormowanego w art. 3 u.k.w.h., przemawiałaby bowiem przeciwko uwzględnieniu ewentualnego żądania wydania powodom budynków posadowionych na nieruchomościach pozwanego. Tymczasem, zdaniem pozwanego, roszczenia uzupełniające przysługują jedynie wówczas i jedynie za okres, gdy uprawniony mógłby skutecznie dochodzić windykacji rzeczy.

Pogląd ten nie może być uznany za trafny. Zagadnienie relacji między roszczeniem windykacyjnym i roszczeniami uzupełniającymi należy, w ocenie Sądu, postrzegać odmiennie od stanowiska strony pozwanej. Roszczenia uzupełniające uzupełniają zasadniczo roszczenie windykacyjne, tzn. pozwalają właścicielowi, który został pozbawiony możliwości korzystania ze swej rzeczy, na uzyskanie ochrony swych interesów w pełnym zakresie (*cum omni causa*). Roszczenia te mogą zatem powstać wyłącznie na rzecz podmiotu, który w danym momencie był właścicielem rzeczy. Z chwilą swego powstania uzyskują jednak samodzielny byt prawny i mogą być dochodzone odrębnie od (czyli - bez jednoczesnego dochodzenia) roszczenia windykacyjnego, mogą też zostać zbyte na rzecz innego podmiotu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014, nr 3, poz. 24). Argument o możliwości windykacji rzeczy, podnoszony w celu wykazania przysługiwania roszczeń uzupełniających, służy w istocie

hasłowemu, skrótowemu powołaniu się na to, że roszczenia te powstały, bowiem danemu podmiotowi przysługiwało w danym czasie prawo własności rzeczy.

Nie wydaje się natomiast decydująca okoliczność, czy podmiot ten, będący właścicielem, mógłby skutecznie windykować należącą do niego rzecz, czy też występowałyby przeszkody do efektywnego domagania się jej wydania, wynikające np. z niedysponowania określonymi dowodami. Skutecznego dochodzenia roszczeń uzupełniających nie wykluczałoby nawet oddalenie powództwa windykacyjnego, jeśli w kolejnej sprawie, której przedmiotem byłyby roszczenia uzupełniające, właściciel byłby w stanie udowodnić przysługiwanie mu prawa własności w okresie, za który domaga się obecnie ochrony prawnej, jak również, co oczywiste, zdołałby udowodnić pozostałe przesłanki powstania roszczeń uzupełniających. W szczególności skutecznemu dochodzeniu roszczeń uzupełniających nie stoi na przeszkodzie oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu nadużycia prawa podmiotowego, ponieważ w sprawie o roszczenia uzupełniające sąd samodzielnie oceniałby podstawy dochodzenia tych roszczeń, w tym ewentualną sprzeczność żądania właściciela z zasadami współżycia społecznego lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Dla oceny, czy powodom przysługiwały roszczenia o zwrot wartości pożytków, podstawowe znaczenie miało zatem jedynie rozstrzygnięcie, czy powodowie byli właścicielami budynków.

Pozwany podnosił również, że brak uregulowanego tytułu prawnego był „przeszkodą do oddawania znajdujących się na gruncie budynków czy ich części w najem czy do odpłatnego korzystania na podstawie stosunku prawnego aby uzyskać określony dochód - oczywistym jest bowiem, że możliwość korzystania z budynku lub jego części wymaga możliwości swobodnego i znajdującego odzwierciedlenie w odpowiednim, przysługującym prawie, dostępu do tego budynku” (s. 27 skargi kasacyjnej). Wbrew temu stanowisku zawieranie ważnych i skutecznych (oczywiście: *inter partes*) umów najmu lokali nie wymaga przysługiwania wynajmującemu prawa do gruntu, na którym posadowione są budynki. Brak po stronie powodów takiego prawa w okresie istotnym dla sprawy, czyli po stwierdzeniu nieważności odmownych decyzji dekretowych a przed ustanowieniem na rzecz powodów prawa użytkowania wieczystego, mógłby

być ewentualnie rozważany - po uprzedniej pogłębionej analizie tej sytuacji z perspektywy stosunków dekretowych - jedynie w kontekście wpływu na ustalenie wartości pożytków, których, w opisanych uwarunkowaniach, czyli bez zagwarantowania odpowiedniego dostępu do lokali - mogliby domagać się właściciele budynków.

Z kolei co dotyczy drugiego z ww. zagadnień, czyli ustalenia dobrej albo złej wiary pozwanego jako posiadacza samoistnego budynków, to należy zakwestionować pogląd Sądu pierwszej instancji, przytoczony również przez Sąd Apelacyjny, że z powodu powszechności występowania o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej pozwany stracił status posiadacza samoistnego w dobrej wierze już w chwili powzięcia informacji o takim wystąpieniu przez następców prawnych byłych właścicieli, gdyż już wówczas mógł ocenić szanse powodzenia zgłoszonego przez nich żądania. Możliwości uświadomienia sobie przez posiadacza, że podstawa prawna władania nieruchomością może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym, nie powinno się utożsamiać ze złą wiarą. Punktem wyjścia dla ustalenia złej wiary, równoznacznej z obaleniem domniemania prawnego dobrej wiary, jest zbadanie, czy posiadacz samoistny wiedział, że nie jest właścicielem lub wprawdzie nie wiedział, lecz w danych okolicznościach powinien był wiedzieć. Ocena stanu świadomości ma jednak odnosić się nie do antycypowanych prognoz określonego rozwoju zdarzeń, lecz do okoliczności już zaistniałych, skoro badane są podstawy przypisania złej wiary danemu podmiotowi w określonym momencie (okresie) i w konkretnych uwarunkowaniach, a obalenie domniemania prawnego (art. 7 k.c.) następuje dowodem przeciwności, tzn. wymaga wykazania złej wiary, a nie jedynie podania w wątpliwość dobrej wiary samoistnego posiadacza.

Przypisanie pozwanemu złej wiary mogło być wiązane dopiero ze stanem zaistniałym po stwierdzeniu w 2000 r. nieważności odmownych decyzji dekretowych - od czasu, kiedy pozwany miał lub powinien był mieć świadomość, że nie jest właścicielem budynków. W okresie przed takim stwierdzeniem pozwany mógł opierać się na domniemaniu legalności aktów władzy publicznej w postaci stosownych rozstrzygnięć administracyjnych, na których podstawie kształtował się pozór określonego stanu własnościowego. Stwierdzenie nieważności ww. decyzji

skutkowało *ex tunc*, co oznacza powrót do stanu prawnego istniejącego przed wydaniem wadliwej decyzji dekretovej (zob. szerzej wyrok Sądu Najwyższego z 25 października 2012 r., I CSK 160/12). W świetle takiego rozstrzygnięcia należało uznać, że prawo własności budynku przysługiwało nieprzerwanie poprzedniemu właścicielowi. Z tej natomiast perspektywy pozwany, który dotychczas traktował rzecz jako własną, mógł być uznany wyłącznie za posiadacza samoistnego cudzego budynku. Uzyskanie przez pozwanego informacji o treści tych decyzji, równoznaczne z uzyskaniem wiedzy, że nie jest właścicielem nieruchomości, skutkowało utratą przez niego przymiotu dobrej wiary. Rzecz zatem nie w samym w sobie skutku wstecznym decyzji stwierdzających nieważność decyzji dekretowych, lecz w tym, iż wiedza o treści ww. decyzji wywoływała określony stan świadomości co do tego, komu przysługuje prawo własności budynków, uzasadniający podważenie wniosku domniemania z art. 7 k.c.

W ocenie prawnej istotny był okres wskazany przez powodów w podstawie faktycznej powództwa, poczynsz od 2005 r. (do 2015 r.), co do którego powodowie żądali obciążenia pozwanego obowiązkiem zadośćuczynienia roszczeniu o zwrot wartości pożytków. W tym natomiast czasie pozwany bez wątplenia miał wiedzę o utracie prawa własności. Wbrew stanowisku pozwanego, o braku podstaw do obalenia domniemania dobrej wiary nie świadczyło także pozostawanie w obrocie prawnym do 2013 i 2014 r. decyzji komunalizacyjnych wydanych w 1990 r. Jak zauważono powyżej, decyzje te potwierdziły wprawdzie nabycie nieruchomości z mocy prawa przez jednostkę samorządu terytorialnego, lecz ocena skutków tych decyzji wymagała rewizji wobec późniejszego stwierdzenia nieważności decyzji dekretowych (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.), odmawiających poprzednikowi prawnemu powodów ustanowienia prawa własności czasowej, a ostatecznie również samych decyzji komunalizacyjnych.

W nawiązaniu do wywodów zaskarżonego wyroku wypada ubocznie zauważyć, że w przypadku zawarcia przez pozwanego umów najmu lokali, jak w analizowanej w sprawie, roszczenia uzupełniające przysługiwały powodowi wyłącznie w stosunku do posiadacza samoistnego. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego nie zachodziłaby natomiast prawna możliwość uwzględnienia powództwa przeciwko posiadaczowi samoistnemu (wynajmującemu)

i posiadaczowi zależnemu (najemcy), jako odpowiedzialnym *in solidum*, przy czym podstawę roszczeń kierowanych w stosunku do posiadacza zależnego miałyby stanowić art. 230 k.c.

Oddanie przez posiadacza samoistnego rzeczy innej osobie w najem powoduje, że wynajmujący zachowuje swój status posiadacza samoistnego, o czym stanowi art. 337 k.c., natomiast najemca uzyskuje posiadanie zależne; jednakże w zakresie prawa własności jest on tylko dzierżycielem (zob. J. Ignatowicz, Prawo rzeczowe, Warszawa 1994, s. 281). Nie znajduje więc do niego zastosowania art. 230 k.c. Działanie tego przepisu wchodziłoby natomiast w rachubę wówczas, gdyby pozwany był posiadaczem zależnym w relacji z właścicielem, np. w razie korzystania przez tego posiadacza z rzeczy oddanej w najem przez właściciela, w sytuacji gdy umowa najmu okazała się nieważna, wobec czego stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym nie regulowałyby przepisy o najmie (art. 230 *in fine* k.c.).

Ustalenie złej wiary pozwanego jako posiadacza samoistnego nieruchomości należących do powodów przesądzało o zaktualizowaniu się podstawy jego odpowiedzialności. W zarzutach skargi kasacyjnej zakwestionowane zostało jednak także stanowisko Sądu drugiej instancji w przedmiocie wysokości należnych powodom roszczeń o zwrot wartości pożytków. Ta argumentacja pozwanego okazała się skuteczna i przemawiała za uchyleniem wyroku Sądu drugiej instancji w zaskarżonej części.

W istocie nie jest wiadome, według jakich konkretnie zasad unormowanych w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. nastąpiło określenie wysokości przysługujących powodom roszczeń. Wiadomo jedynie, po pierwsze, że „kilka lokali stanowiło pustostany” (s. 25 uzasadnienia Sądu Apelacyjnego), tzn. pozostawało niewynajętych, co Sąd uznał za przejaw złej gospodarki, oraz, po drugie, że wartość pożytków została obliczona nie według wartości faktycznie pobranej przez pozwanego, tzn. czynszu regulowanego, lecz według stawek czynszów rynkowych. Nie zostało natomiast wyjaśnione, czy kwota zasądzonego roszczenia jedynie w odniesieniu do ww. kilku lokali niewynajętych uwzględniała wartość pożytków nieuzyskanych przez pozwanego z powodu złej gospodarki, natomiast wartość pożytków uzyskanych z lokali wynajętych była obliczana według

innych zasad. Brak także jednoznacznego stwierdzenia, jaka konkretnie była podstawa prawna zasądzenia wartości pożytków według stawek czynszu rynkowego w sytuacji, w której oczywiste i niesporne jest, że pozwany pobierał czynsz regulowany.

Co się tyczy roszczeń z tytułu zwrotu pożytków lub ich wartości, to zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. właścicielowi przysługują, w ramach tzw. roszczeń uzupełniających, trzy roszczenia: o pobrane pożytki, których nie zużył, o zapłatę wartości pożytków, które zużył, oraz o zwrot wartości pożytków, których posiadacz samoistny nie uzyskał z powodu złej gospodarki. Zasadniczo właściciel rzeczy może żądać tylko zwrotu pożytków pobranych przez posiadacza samoistnego, których tenże posiadacz nie zużył, lub wartości tych pożytków, które posiadacz pobrał, lecz zużył. Taki model rozliczeń realizuje założenia odpowiadające rozliczeniom z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia - posiadacz samoistny zwraca to, co tytułem pożytków pobrał: *in natura* albo w postaci wartości zużytych pożytków, a dzięki temu przestaje być wzbogacony kosztem właściciela. Możliwość żądania również zwrotu wartości nieuzyskanych pożytków, odpowiadającej odszkodowaniu w zakresie *lucrum cessans*, pojawia się wyłącznie w razie prowadzenia przez posiadacza złej gospodarki.

Analiza motywów zaskarżonego wyroku nie daje odpowiedzi na pytanie, w ramach którego z trzech ww. roszczeń nastąpiło zasądzenie wartości pożytków według rynkowych stawek czynszu. Nie jest w szczególności wiadome, czy Sąd Apelacyjny uznał, że pobieranie czynszu regulowanego było przejawem złej gospodarki, wobec czego powodom należny był także zwrot wartości pożytków nieuzyskanych przez pozwanego, w postaci różnicy między czynszem regulowanym a stawką czynszu najmu na wolnym rynku. Odpowiedni fragment uzasadnienia zdaje się przytaczać w tej kwestii stanowisko biegłego (s. 12 uzasadnienia), lecz kwalifikacja gospodarki rzeczą jako „złą” w rozumieniu art. 225 k.c. oraz określenie, który z wariantów zwrotu (wartości) pożytków powinien stanowić podstawę rozliczeń między właścicielem a posiadaczem samoistnym, należy niewątpliwie do sądu rozpoznającego sprawę.

Ustalenie, że samoistny posiadacz rzeczy nie uzyskał pożytków z powodu złej gospodarki (art. 225 zd. 2 k.c.), nie jest ustaleniem faktycznym, lecz wynikiem

oceny prawnej zachowania (działania lub zaniechania) samoistnego posiadacza będącego w złej wierze. Skarżąca, formułując zarzut naruszenia art. 225 k.c., nie kwestionowała zatem ustalenia faktycznego Sądu drugiej instancji, co zresztą byłoby niedopuszczalne w świetle art. 398³ § 3 k.p.c., lecz podważała stanowisko prawne, które w sposób oczywisty może podlegać kontroli kasacyjnej. Zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej pozwanego, odniesione do motywów zaskarżonego wyroku, uzasadniają sformułowanie kilku dalszych wniosków.

Po pierwsze, trafnie pozwany wskazał, że kwestii pozostawienia części lokali jako niewynajętych (pustostanów) Sąd Apelacyjny nie poświęcił w istocie żadnych ustaleń. Wątek ten pojawił się pobieżnie jedynie w części argumentacyjnej uzasadnienia wyroku i tylko w celu wsparcia wyводу o tym, że pozwany prowadził złą gospodarkę lokalami, wobec czego zakresem jego odpowiedzialności powinien być objęty także zwrot wartości nieuzyskanych z tego powodu pożytków. Nie jest zatem wiadome, które konkretnie lokale i w jakich okresach pozostawały niewynajęte, czy stan taki miał charakter przejściowy i wiązał się z typową dla gospodarczego wykorzystania lokali sytuacją, w której - z uwagi na okresowe zmiany najemców - wynajmujący przez pewien czas nie uzyskuje dochodów z rzeczy.

Sam fakt niewynajmowania wszystkich lokali nie musiał w okolicznościach sprawy oznaczać, że w odniesieniu do okresów niewykorzystania gospodarczego (pozostawiania pustostanów) pozwanemu można było przypisać prowadzenie złej gospodarki. W ramach zwykłej („nie-złej”) gospodarki zazwyczaj występują przerwy w najmie rzeczy spowodowane zakończeniem jednego i nierozpoczęciem kolejnego stosunku najmu, kształtowaniem się aktualnej koniunktury, podaży i popytu na rzeczy o określonych cechach lub przeznaczeniu. Dopiero ocena konkretnych uwarunkowań rynkowych pozwala na stwierdzenie, czy miała miejsce zła gospodarka rzeczą, która ponadto doprowadziła do nieuzyskania pożytków, czy też, przeciwnie, brak pożytków powinien być uznany za wynikający z innych przyczyn, nieobciążających posiadacza samoistnego. Gdyby oddanie lokali w najem wymagało poczynienia uprzednio nakładów potrzebnych do uzyskania przez lokale standardu pozwalającego na ich skuteczne zaoferowanie na rynku najmu, to rozważeniu przez Sąd podlegałaby także okoliczność, że pozwany, jako

podmiot publicznoprawny, poddany zasadom dyscypliny finansowej, w całym okresie objętym żądaniem pozwu miał świadomość, że nieruchomości zostaną (najprawdopodobniej, a następnie - w sposób pewny) zwrócone następcom prawnym byłych właścicieli.

Po drugie, w postępowaniu kasacyjnym ujawniła się rozbieżność stanowisk co do tego, czy w odniesieniu do lokali niewynajętych właścicielowi przysługuje roszczenie do posiadacza samoistnego o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (jak w skardze kasacyjnej podnosili powodowie), czy roszczenie o zwrot wartości pożytków nieuzyskanych z powodu złej gospodarki, jak przyjął Sąd Apelacyjny. W celu rozstrzygnięcia tej kwestii konieczne było uwzględnienie przede wszystkim charakteru rzeczy, jej cech, przeznaczenia, możliwych sposobów jej wykorzystania w określonych uwarunkowaniach rynkowych popytu i podaży itd. Na tej podstawie należało określić, jakie *in casu* rysowały się przejawy prawidłowej gospodarki rzeczą w badanych okolicznościach, a w konsekwencji ustalić, czy w ramach prowadzenia takiej gospodarki powinny być pobierane pożytki naturalne rzeczy, czy rzecz powinna być wynajęta w celu uzyskania pożytków cywilnych itd.

Jeśli z oceny ww. czynników wynika, że prawidłowa gospodarka rzeczą powinna być realizowana przez oddanie jej w najem, to zwykle po stronie właściciela powstanie roszczenie o zwrot wartości pożytków nieuzyskanych z powodu złej gospodarki - chyba że z rzeczy korzysta sam posiadacz samoistny, unikając w ten sposób nabycia lub najmu takiej rzeczy w celu zaspokojenia własnego interesu. W tym ostatnim przypadku posiadacz samoistny byłby zobowiązany do zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy.

Charakter lokali mieszczących się w budynkach należących do powodów zdaje się świadczyć o tym, że prawidłowa gospodarka tymi lokalami powinna zakładać ich gospodarcze wykorzystanie, np. przez oddanie w najem. Brak także ustaleń, że z lokali korzystał sam pozwany, np. przez umieszczenie tam swoich biur, administracji czy składowanie materiałów. W świetle powyższego co do zasady trafny był kierunek rozważań Sądów obu instancji, które podstaw uwzględnienia powództwa upatrywały w normach dotyczących zwrotu wartości pożytków rzeczy.

Po trzecie, ciężar dowodu przesłanek odpowiedzialności posiadacza samoistnego spoczywa na właścicielu, który dochodzi zapłaty wartości pożytków. To właściciel ponosi zatem ryzyko niewykazania faktu prowadzenia przez posiadacza złej gospodarki oraz związku między tak prowadzoną gospodarką a nieuzyskaniem pożytków o określonej (dochodzonej w sprawie) wartości. W art. 225 zd. 2 k.c. mowa o „złej gospodarce”, a nie o gospodarce „nieprawidłowej”. Pojęcia te nie są tożsame; wobec konotacji słowa „zła” uzasadniony staje się wniosek, że w danym przypadku powinny zachodzić podstawy do negatywnej oceny sposobu prowadzenia gospodarki przez posiadacza samoistnego, a nie jedynie do uznania, że działał on w sposób nieoptymalny gospodarczo. Mowa zatem np. o bierności posiadacza samoistnego mimo korzystnej koniunktury rynkowej lub o podejmowaniu jawnie nietrafnych decyzji co do gospodarczego wykorzystania rzeczy itd., a nie o tym, że z punktu widzenia zasad ekonomii, wiedzy o prawidłach rynku możliwe były jeszcze trafniejsze posunięcia gospodarcze.

Po czwarte, Sąd Apelacyjny uznał, że określenie wartości zwracanych powodom pożytków powinno uwzględniać rynkowe stawki czynszu, gdyż powodowie, w odróżnieniu od pozwanego, nie musieliby pobierać czynszu regulowanego, a stosowanie przez nich tych stawek obecnie, już po zwrocie nieruchomości, jest konsekwencją wcześniejszego pozostawiania budynków w zasobach mieszkaniowych pozwanego. Uprzednio wskazano już, że nie została jednoznacznie wyjaśniona podstawa prawna zasądzenia tak obliczonej kwoty, nie jest w szczególności pewne, czy w pobieraniu czynszu regulowanego Sąd dopatrzył się złej gospodarki lokalami i z tej przyczyny za uzasadnione uznał zasądzenie wartości nieuzyskanych pożytków, jako części nadwyżki nad czynszem regulowanym.

Gdyby takie były założenia towarzyszące rozstrzygnięciu kwestionowanemu obecnie przez pozwanego, to wypada, po pierwsze, wskazać, że w motywach zaskarżonego wyroku brak ustaleń co do tego, jakiej wysokości czynsze były pobierane z tytułu najmu poszczególnych lokali, także lokali użytkowych, czy były to czynsze niższe od rynkowych i czy pobieranie ich w takiej wysokości stanowiło przejaw złej gospodarki lokalami. Jak uprzednio wskazano, „zła gospodarka” nie

powinna być utożsamiana z „gospodarką nieoptymalną finansowo”, zwłaszcza gdy postępowanie posiadacza samoistnego determinowane jest przepisami prawa. Nie można także pominąć, że posiadacz samoistny będący jednostką samorządu terytorialnego nierzadko realizuje zobowiązania wynikające z umów najmu zawartych przed komunalizacją gruntu, gdy nieruchomość należała do Skarbu Państwa.

Po drugie, Sąd Apelacyjny nie przedstawił także analizy, z której wynikałoby, że w okresie objętym żądaniem pozwu budynki na nieruchomościach należących do powodów podlegałyby wyłączeniu z publicznej gospodarki lokalami. Budowanie hipotez o możliwości pobierania przez powodów czynszów wolnorynkowych musiałoby mieć oparcie co najmniej w prześledzeniu przez Sąd prawdopodobnej sytuacji nieruchomości poczynwszy od czasów powojennych (zob. zwłaszcza wyroki Sądu Najwyższego z 23 października 2014 r., I CSK 728/13, oraz z 4 grudnia 2015 r., I CSK 1070/14), a takiego wyводу brak w motywach zaskarżonego orzeczenia, mimo że przypisanie posiadaczowi samoistnemu odpowiedzialności w zakresie *lucrum cessans* wchodziłoby w rachubę dopiero w razie wykazania przez powodów (art. 6 k.c.) faktu prowadzenia przez pozwanego złej gospodarki budynkami (lokalami).

Oczywiście niezasadne okazały się natomiast oba zarzuty naruszenia przepisów art. 118 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Podnosząc te zarzuty, skarżący dążył do wskazania, że dochodzone w sprawie roszczenia uległy przedawnieniu, gdyż miały za przedmiot świadczenia okresowe, a ponadto były związane z prowadzeniem przez powodów działalności gospodarczej. Temu ostatniemu zarzutowi pozwany nie poświęcił jakiegokolwiek argumentacji. Z kolei co się tyczy pierwszego z zarzutów, to wbrew stanowisku skarżącego Sąd Apelacyjny nie uznał, że dochodzone przez powodów roszczenia przedawniają się z upływem 10 lat, lecz z prawidłowo wyłożonego art. 229 k.c. wywiódł, przyłączając się w tym punkcie do poglądu dominującego, że właściciel w rocznym terminie przedawnienia liczonym od dnia zwrotu rzeczy może zgłosić roszczenia z tytułu zwrotu wartości pożytków należnych mu za okres nieprzekraczający maksymalnego terminu przedawnienia, czyli ówczesznie 10 lat. Zapatrywania tego nie podważyła skutecznie argumentacja pozwanego odwołująca się do dawniejszego orzecznictwa

dotyczącego stosunków między współwłaścicielami, a ponadto pomijająca, że przedmiotem żądania pozwu były nie tylko roszczenia o zwrot pobranych pożytków, lecz także o zwrot wartości pożytków nieuzyskanych z powodu złej gospodarki.

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. orzekł, jak w sentencji wyroku.

jw