



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

5 września 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 5 września 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Fundacji w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 7 lutego 2020 r., I ACa 133/19,

w sprawie z powództwa Fundacji w W.

przeciwko A. spółce akcyjnej w W.

o zapłatę,

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

UZASADNIENIE

Powódka Fundacja w W. wniosła o zasądzenie od A. S.A. w W. kwoty 156.000 zł z ustawowymi odsetkami od kwot po 2.000 zł od każdego 21 dnia miesiąca, począwszy od 21 czerwca 2008 r. do 21 listopada 2014 r., jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 21 maja 2008 r. do 21 grudnia 2016 r. z

pomieszczeń o powierzchni 141,46 m², będących częścią budynku powódki przy ul. N. nr [...] w W., objętego księgą wieczystą nr [...], usytuowanego na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr [...] z obrębu [...], dla której Sąd Rejonowy [...] prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Wyrokiem zaocznym z 7 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

Pozwana A. S.A. w W. w sprzeciwie od wyroku zaocznego wniosła o jego uchylenie i oddalenie powództwa. Podała, że w dobrej wierze nabyła użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr [...] z obrębu [...] i własność budynku przy ul. C. nr [...], dla których to praw Sąd Rejonowy [...] prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Pomieszczenia, do których powódka rości sobie tytuł są dostępne wyłącznie z budynku przy ul. C. nr [...], a zatem stanowią jego część.

Pismami z 5 stycznia 2017 r. i 8 września 2017 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu do łącznej kwoty 661.713 zł i wniosła o zasądzenie: (a) kwoty 53.493 zł z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., (b) kwoty 73.294 zł z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., (c) kwoty 73.897 zł z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., (d) kwoty 75.966 zł z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., (e) kwoty 75.966 zł z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., (f) kwoty 75.966 zł z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., (g) kwoty 76.709 zł z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., (h) kwoty 79.204 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., (i) kwoty 77.225 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2017 r.

Pozwana wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa.

Wyrokiem z 1 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił wyrok

zaoczny z 7 maja 2015 r. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 206.000 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 150.000 zł od 19 września 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., z odsetkami ustawowymi od kwoty 6.000 zł od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 24.000 zł od 1 stycznia 2016 r., z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 24.000 zł od 1 stycznia 2017 r., z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2.000 zł od 22 stycznia 2017 r. oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy ustalił, że budynek położony w W. przy ul. N. nr [...], posadowiony na działce ewidencyjnej nr [...] z obrębu [...] (wydzielonej z działki nr [...]), dla którego to budynku Sąd Rejonowy [...] prowadzi księgę wieczystą nr [...], został 21 maja 2008 r. darowany powódce przez L.G. Grunt, na którym stoi budynek o pow. 853 m² jest własnością [...] i jest objęty księgą wieczystą [...]. Powódka nie uzyskała tytułu do gruntu.

Grunt stanowiący działkę ewidencyjną nr [...] z obrębu [...] w W., oddany w użytkowanie wieczyste pozwanej, jest własnością Skarbu Państwa. Pozwana jest właścicielką posadowionego na gruncie budynku przy ul. C. nr [...]. Dla tych praw Sąd Rejonowy [...] prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Działki nr [...] i nr [...] sąsiadują ze sobą, a stojące na nich budynki stykają się, lecz nie mają pionowych przegród budowlanych, którymi można by je rozdzielić. Część instalacji jest wspólna dla nich, tak samo jak węzeł cieplny w kondygnacji podziemnej. Aktualnie nie ma zatem możliwości rozdzielenia budynków w płaszczyźnie pionowej i powiązania każdej części z odrębnym prawem do gruntu. Budynek przy ul. C. nr [...] ma 4 kondygnacje nadziemne. Część jego pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 146,34 m² (w suterenie o powierzchni 37,07 m², na parterze o powierzchni 28,48 m², na I piętrze o powierzchni 26,13 m², na II piętrze o powierzchni 27,79 m² i na III piętrze o powierzchni 26,87 m²) znajduje się nad działką ewidencyjną nr [...] i w obrębie budynku przy ul. N. nr [...]. Powierzchnie te są jednak dostępne tylko z budynku przy ul. C. nr [...]. Obecnie nie toczą się postępowania dotyczące zgodności wpisów w księgach wieczystych prowadzonych

dla obu nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, a wcześniej podejmowane były próby wpisu stosownych ostrzeżeń.

W okresie od 21 maja 2008 r. do 2012 r. pomieszczenia sutereny w budynku przy ul. C. nr [...] były wykorzystywane jako część pubu [...] (pomieszczenia sanitarno-gospodarcze), a po remoncie są wykorzystywane w restauracji [...]. Pomieszczenia na parterze i na I piętrze miały charakter sanitarno-gospodarczy i były wykorzystywane przez szkołę [...] i przez pozwaną. Obecnie pomieszczenia na I piętrze wykorzystywane są na cele socjalne pracowników (korytarz, łazienka i pokój); na II i III piętrze znajduje się sień oraz WC, które stanowią części lokali mieszkalnych w budynku przy ul. C. Wysokość rynkowego czynszu możliwego do uzyskania w okresie od 21 maja 2008 r. do 21 grudnia 2016 r. za najem części lokali dostępnych z budynku przy ul. C., lecz posadowionych nad działką nr [...], wynosi 661.713 zł, przy założeniu, że powierzchnia 27,79 m² na II piętrze stanowi lokal mieszkalny, oraz 628.911 zł przy założeniu, że powierzchnia ta ma funkcję biurową.

Z inicjatywy powódki toczyło się postępowanie o wydanie części budynku przy ul. C. nr [...] położonych nad działką nr [...]. Powództwo windykacyjne zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z 6 marca 2013 r. i wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 kwietnia 2014 r. z uwagi na uwarunkowania techniczne i niemożliwość fizycznego wydzielenia z budynku przy ul. C. nr [...] części pomieszczeń nad działką nr [...].

Powódka wzywała pozwaną pismem doręczonym 8 grudnia 2008 r. do wydania części lokali nad działką nr [...]. Pozwana w piśmie z 11 grudnia 2008 r. odmówiła ich wydania. Pismem z 29 sierpnia 2014 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 318.285 zł tytułem odszkodowania za bezumowne użytkowanie pomieszczeń w okresie od 21 maja 2008 r. do 21 sierpnia 2014 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, granice własności budynków stron wyznaczają granice działek nr [...] i nr [...]. Nabywając prawo własności budynku i użytkowania wieczystego działki nr [...] pozwana nie mogła uzyskać prawa do części budynku, które znajdują się na działce nr [...]. Do przekroczenia granic działki nr [...] doszło na etapie odbudowy budynku po zniszczeniach wojennych w latach 50-tych XX w., gdy obie działki były własnością Skarbu Państwa. Nie zwracano wówczas uwagi na to,

jak usytuowane są budynki. Jednak późniejsze rozstrzygnięcia w postępowaniach dekretowych doprowadziły do sytuacji, że właściciele sąsiadujących budynków wciągnięci zostali w spór. Bez znaczenia dla oceny kwestii własności spornych powierzchni jest to, że pozwana nie zmieniła bryły budynku po jego nabyciu.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwana od początku zdawała sobie sprawę, że część zajmowanych przez nią pomieszczeń wykracza poza granicę działki, do której przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego. Sporne części wyróżniają się tym, że są położone na innych poziomach niż pozostałe piętra i dlatego prowadzą do nich pojedyncze stopnie. Zgodnie z art. 224 k.c. powódce jako właścicielowi budynku przy ul. N. nr [...] przysługują roszczenia do pozwanej, jako samoistnej posiadaczki części jej budynku. Pozwana prezentowała błędny pogląd, że skoro nabyła prawa do budynku przy ul. C. nr [...], a dostęp do spornych powierzchni możliwy jest tylko od strony tego budynku, to także te powierzchnie są jej własnością. Mogła jednak właściwie ocenić zakres przysługującego jej prawa. Nie uczyniła tego nawet po otrzymaniu wzywania do wydania części nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego, w całym okresie objętym pozwem pozwana była zatem posiadaczem części budynku powódki w złej wierze. Powódce przysługiwało zatem w stosunku do pozwanej roszczenie na podstawie art. 224 § 1 k.c. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części jej budynku oznaczone przez biegłego na kwotę 661.713 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zasądzenie pełnej kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni budynku przy ul. C. [...] nad działką nr [...] byłoby jednak sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Spór między stronami wynika z zaszłości historycznych i powinien być rozwiązany polubownie. Zasądzenie na rzecz powódki wynagrodzenia wyliczonego przez biegłego przy przyjęciu stawek najmu stosowanych w jednej z najatrakcyjniejszych części W. byłoby zatem nieuzasadnione. Części lokali i pojedyncze pomieszczenia nie mogą być wykorzystywane przez powódkę z uwagi na brak dostępu od strony budynku przy ul. N. Dostęp do nich przez budynek od ul. C. wymagałby natomiast uregulowania z pozwaną. Nie są to zatem pełnowartościowe powierzchnie, za korzystanie z których powódka mogłaby uzyskać rynkowe stawki czynszu. Sąd Okręgowy przyjął, że w okresie przejściowym poszukiwania rozwiązania istniejącego sporu, przy ograniczeniach z dostępem do spornych powierzchni, nadużyciem prawa własności

jest żądanie przez powódkę pełnej wysokości możliwych do uzyskania za tę powierzchnię czynszów i na podstawie art. 5 k.c. ograniczył zasądzone świadczenie do wynagrodzenia obliczonego według stawki 2.000 zł za miesiąc. W pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z żądaniem, na podstawie art. 481 w zw. z art. 476 k.c. Pozwana została wezwana do zapłaty kwot wynikających z bezumownego korzystania już pismem z 28 listopada 2008 r. przy przyjęciu stawki 30 zł/m², a zatem wyższej, niż została ostatecznie uwzględniona przez Sąd.

Wyrokiem z 7 lutego 2020 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie – w uwzględnieniu apelacji pozwanej – zmienił wyrok Sądu Okręgowego z 1 grudnia 2017 r. i oddalił powództwo oraz apelację powódki od tego wyroku.

Sąd Apelacyjny uznał, że w sprawie nie zachodziły przesłanki do zawieszenia postępowania z urzędu na mocy art. 26 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reptrywizacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2021 r., poz. 795; dalej - u.k.r.n.w.) do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed Komisją do spraw reptrywizacji nieruchomości warszawskich. Postępowanie to dotyczy nieruchomości gruntowej w W. przy ul. N. nr [...], stanowiącej działkę nr [...] z obrębu [...], dla której Sąd Rejonowy [...] prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Skoro zatem roszczenia stanowiące przedmiot żądań pozwu nie są wywodzone z uprawnień do gruntu, lecz wyłącznie z prawa własności budynku, dla którego Sąd Rejonowy [...] prowadzi księgę wieczystą nr [...], to nie można uznać, że oba postępowania dotyczą tej samej nieruchomości, a rozstrzygnięcie Komisji w sprawie [...] może mieć wpływ na wynik procesu dotyczącego zapłaty za bezumowne korzystanie z budynku za okres od 21 maja 2008 r. do 21 grudnia 2016 r.

W kwestii braku podstaw do odrzucenia apelacji pozwanej, których powódka upatrywała w niedopuszczalnej modyfikacji zakresu zaskarżenia i spóźnionym powołaniu zarzutów naruszenia prawa materialnego, Sąd Apelacyjny stwierdził, że apelacja pozwanej została wniesiona we właściwym terminie i sprecyzowana na wezwanie przewodniczącego z 9 sierpnia 2018 r., wobec rozbieżności między zakresem zaskarżenia, wartością przedmiotu zaskarżenia i wnioskami apelacyjnymi.

Powyższe braki zostały uzupełnione w terminie w piśmie z 15 sierpnia 2018 r. Powołanie w kolejnych pismach procesowych dalszych zarzutów naruszenia prawa materialnego było skuteczne, gdyż Sąd Apelacyjny musiałby je uwzględnić z urzędu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są prawidłowe, tak samo jak teoretyczne rozważania o przesłankach zastosowania norm prawa materialnego co do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Dokonana przez Sąd ocena prawna ustalonych okoliczności, skutkująca częściowym uwzględnieniem powództwa, prowadziła jednak do naruszenia art. 46 § 1 k.c. w związku z 47 § 1 i 2 k.c. oraz art. 48 k.c. w związku z art. 5 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. poz. 279 ze zm.; dalej – dekret o gruntach warszawskich) w związku z art. XXXIX § 3 p.w.k.c. oraz w związku z art. XXXVII p.w.k.c. Błędny jest bowiem pogląd, że granice prawa własności spornych powierzchni budynku mają być wyznaczone na podstawie granic działek gruntu, na których stoją budynki. W art. 5 dekretu o gruntach warszawskich ustawodawca wprowadził wyjątek od zasady z art. 47 i art. 48 k.c. *superficies solo cedit* i ograniczył uprawnienia właściciela gruntu zajętego pod budynek stanowiący przedmiot osobnej własności, należący do innej osoby. Nie oznacza to, że każdy obiekt usytuowany na gruncie objętym działaniem dekretu o gruntach warszawskich spełnia warunki, jakim w myśl przepisów prawa powinien odpowiadać budynek. Grunt, na którym posadowiony jest budynek powódki – na podstawie art. 5 dekretu o gruntach warszawskich w związku z art. XXXIX § 3 p.w.k.c. oraz w związku z art. XXXVII p.w.k.c. – nie jest przedmiotem własności ani użytkowania wieczystego powódki. Grunt ten należy bowiem nadal do [...]. Spornym powierzchniom budynków nie może być przypisany zatem status części składowych budynku przy ul. N. nr [...] na zasadzie *superficies solo cedit*. Powierzchnie te są integralnie związane z budynkiem stanowiącym własność pozwanej, lecz usytuowane są nad gruntem, którego użytkownikiem wieczystym nie jest pozwana.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r, poz. 682; dalej – pr. bud.) budynkiem jest obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundament i dach. Sposób, w jaki „przegroda budowlana” statuuje samodzielność budynku regulują z kolei przepisy normujące podział nieruchomości

zabudowanych, a zatem art. 93 ust. 3b ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344; dalej – u.g.n.) i § 4 ust. 1 wydanego na podstawie art. 100 u.g.n. rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości zabudowanej (Dz.U. Nr 268, poz. 2663). W świetle tych przepisów podział budynku musi przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu lub wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje. „Przenikanie się” budynków C. nr [...] i N. nr [...] w ich fragmencie usytuowanym nad granicą działek ewidencyjnych nr [...] i nr [...] decyduje o tym, że budynki te – z punktu widzenia prawnego – nie stanowią samodzielnych (osobnych) budynków w rozumieniu art. 3 ust. 2 pr. bud., brak jest bowiem pionowej przegrody ich oddzielenia pożarowego biegnącej od fundamentu aż po dach, nie istnieje możliwość wykonania takiej przegrody (pomieszczenia w jedynym pionie od piwnicy do IV piętra są częścią budynku C. nr [...], a od piętra V do VI częścią budynku N. nr [...]).

Skoro budynek (obiekt) stojący na gruncie działki ewidencyjnej nr [...] nie spełnia warunków technicznoprawnych pozwalających na uznanie go za „budynek” w rozumieniu art. 3 ust. 2 pr. bud., to tym samym nie może być budynkiem w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. i w konsekwencji nie może być osobnym od gruntu przedmiotem własności. Konstrukcja prawa własności budynku jako prawa związanego i podporządkowanego użytkowaniu wieczystemu wyklucza taką możliwość, żeby budynek mający być przedmiotem tego prawa w części stał na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, a w części na gruncie będącym przedmiotem własności. Ten sam budynek nie może być zarazem częścią składową nieruchomości gruntowej i nieruchomością budynkową, której własność związana jest z użytkowaniem wieczystym. Przepisy art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n. mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jednej osobie, a przeniesienie własności znajdującego się na niej budynku na inną osobę lub pozostawienie go właścicielowi jako części składowej gruntu byłoby

sprzeczne z prawem. W razie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, na której posadowiona jest struktura nie będąca w tych granicach budynkiem, nie powstaje prawo związane - własność nieruchomości budynkowej.

Uznanie, że powódce przysługuje roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie przez pozwaną z części użytkowanych przez nią powierzchni budynku wychodzących poza obrys działki, która została oddana jej w użytkowanie wieczyste tylko z tego względu, że owe powierzchnie znajdują się w obrysie innej działki, co do której powódka nie dysponuje prawem wieczystego użytkowania, nie było właściwe. Roszenia powódki, dysponującej wprawdzie formalnie wpisem prawa własności co do budynku, nie pozwalającym jednakże na określenie granic tego prawa – wobec bezspornego braku przegrody pionowej dzielącej ów budynek z sąsiednim i swoistego „przenikania” się tych budynków – nie powinny być uwzględnione.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 7 lutego 2020 r. powódka zarzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj.: - art. 373 zdanie 1 k.p.c. w związku z art. 370, art. 378 § 1, art. 202 zdanie 3 w związku z art. 391 § 1, art. 369 § 1, art. 363 § 3 i art. 379 pkt 3 k.p.c., wszystkie w związku z art. 9 ust. 4 ustawy z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1469; dalej - u.zm.k.p.c.), poprzez zaniechanie odrzucenia apelacji pozwanej w części zaskarżającej z uchybieniem terminu – prawomocny w tym zakresie – wyrok Sądu Okręgowego z 1 grudnia 2017 r., co do zasądzonej nim na rzecz powódki kwoty 100.000 zł i w efekcie przekroczenie w tej części granic zaskarżenia, co skutkowało wydaniem wyroku w sprawie prawomocnie osądzonej co do kwoty 100.000 zł; - art. 26 ust. 1 i 2 u.k.r.n.w. w związku z art. 179 § 2 i 3 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i z art. 9 ust. 4 u.zm.k.p.c. poprzez wydanie wyroku w warunkach zawieszenia (z mocy prawa) postępowania w niniejszej sprawie; - art. 278 § 1 w związku z art. 391 § 1, art. 232 zdanie 2 i art. 382 k.p.c., wszystkie w związku z art. 9 ust. 4 u.zm.k.p.c., przez dokonanie oceny statusu prawnego spornych budynków, wymagającej wiadomości specjalnych z zakresu budownictwa, z pominięciem dowodu z opinii biegłego; - art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i z art. 9 ust. 4 u.zm.k.p.c. przez zaniechanie wyjaśnienia statusu prawnego budynków oraz tego, w jakich okolicznościach i na jakiej podstawie prawnej powódka lub jej poprzednik utracili -

przysługujące na mocy art. 5 dekretu o gruntach warszawskich - prawo własności budynku przy ul. N. nr [...].

Powódka zarzuciła także, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 5 dekretu o gruntach warszawskich w związku z art. XXXIX § 3 dekretu z 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321 ze zm.) w związku z art. XXXVII p.w.k.c., z art. 1 ust. 3 i 4 dekretu z 26 października 1947 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz. U. z 1947 r. Nr 37, poz. 181 ze zm.), z art. 46 § 1 i art. 48 k.c., z art. 3 pkt 2 pr. bud., z art. 93 ust. 3b u.g.n.; - § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości przez przyjęcie, iż do oceny warunków techniczno-budowlanych, jakim powinien odpowiadać budynek powódki wzniesiony przed wejściem w życie dekretu o gruntach warszawskich (tj. 21 listopada 1945 r.) i jedynie nieznacznie uszkodzony w czasie wojny, a tym samym spełniający warunki z art. 5 dekretu o gruntach warszawskich, należy stosować przepisy wchodzące w życie sukcesywnie począwszy od 1995 r. i nie dotyczące zdarzeń wcześniejszych, podczas gdy wybicia otworów w ścianach konstrukcyjnych budynku przy ul. N. nr [...] oraz przyłączenia części jego pomieszczeń do budynku przy ul. [...] nr [...] dokonano w latach 1950-1953 na etapie projektowania tego drugiego, a poza tym przepisy te dotyczą wykonywania robót budowlanych względnie podziałów nieruchomości, a tego sprawa nie dotyczy oraz przez przyjęcie, że przegrody budowlane wydzielające budynek z przestrzeni nie mogą posiadać otworów drzwiowych lub okiennych, czemu przeczy § 232 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065 ze zm.) i to, że ściany zewnętrzne budynku z zasady zawierają drzwi i okna; - art. 47 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 5 dekretu o gruntach warszawskich, z art. XXXIX § 3 p.w.p.rz., z art. 4 i art. 9 dekretu z 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319; dalej – pr.rz.), z art. XXXVII i XXXVIII p.w.k.c., z art. 46 § 1 i art. 48 k.c. przez przyjęcie, że sporne powierzchnie znajdujące się w budynku powódki, a wykorzystywane przez pozwaną, nie stanowią części składowych budynku powódki, przy braku wyjaśnienia, jakiej rzeczy nieruchomej sporne powierzchnie

miałyby być częścią składową i czyją są własnością; - art. 46 § 1 k.c. w związku z art. 48 oraz art. 235 § 1 i 2 k.c. i z art. 31 u.g.n. przez uznanie spornych budynków za jeden budynek, znajdujący się częściowo na gruncie stanowiącym własność [...] (działka nr [...]), a częściowo na gruncie w użytkowaniu wieczystym pozwanej (działka nr [...]); - 151 k.c. w związku z art. XXVII p.w.k.c. i art. XVIII p.w.k.c. oraz z art. 32 pr.rz. przez ich niezastosowanie, podczas gdy sporne powierzchnie stanowią części składowe budynku powódki przy ul. N. nr [...], zaś on sam jest odrębną własnością powódki; - art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. przez niezastosowanie.

Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezzasadnie powódka zarzuca, że postępowanie w niniejszej sprawie jest dotknięte nieważnością na skutek zaniechania odrzucenia przez Sąd Apelacyjny apelacji pozwanej w części co do rozstrzygnięcia zasądzającego na rzecz powódki kwotę 100.000 zł. Ustawodawca nie sformalizował apelacji jako środka zaskarżenia, gdyż nie wymaga, aby apelujący przytoczył w niej podstawy i zarzuty zaskarżenia, które by ograniczały sąd drugiej instancji przy rozpoznawaniu sprawy, a ewentualne braki apelacji pozwala uzupełnić i sprostować na żądanie przewodniczącego. W niniejszej sprawie, w związku z niejasnym określeniem granic zaskarżenia, takie żądanie uzupełnienia braków apelacji zostało skierowane do pozwanej, a ta w terminie uzupełniła braki apelacji.

Trafnie Sąd Apelacyjny uznał, że powołanie w kolejnych pismach procesowych pozwanej dalszych zarzutów naruszenia prawa materialnego było skuteczne, gdyż Sąd Apelacyjny musiałby je uwzględnić z urzędu. W stanowiącej zasadę prawną uchwale składu siedmiu sędziów z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55) Sąd Najwyższy wyjaśnił bowiem, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Zaakceptowanie przez Sąd

Apelacyjny ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego z poddaniem ich innej niż ten Sąd ocenie prawnej, nie stanowi o naruszeniu art. 373 zdanie 1 k.p.c. w związku z art. 370, art. 378 § 1, art. 202 zdanie 3 w związku z art. 391 § 1, art. 369 § 1, art. 363 § 3 i art. 379 pkt 3 k.p.c., wszystkie w związku z art. 9 ust. 4 u.zm.k.p.c.

Art. 26 ust. 1 i 2 u.k.r.n.w. stanowi, że w razie wszczęcia postępowania rozpoznawczego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich toczące się przed organem administracji, sądem administracyjnym, sądem powszechnym lub Sądem Najwyższym postępowanie dotyczące decyzji reprivatyzacyjnej albo postępowanie o zapłatę odszkodowania lub wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, albo inne postępowanie przed tymi organami lub sądami toczące się na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej, podlegają zawieszeniu. Zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny tego przepisu w związku z art. 179 § 2 i 3, art. 391 § 1 k.p.c. i art. 9 ust. 4 u.zm.k.p.c. przez wydanie wyroku w warunkach zawieszenia postępowania w niniejszej sprawie, wymaga rozważenia z uwzględnieniem niektórych przesłanek materialnoprawnych decydujących o zasadności roszczenia powódki.

Art. 1 dekretu o gruntach warszawskich stanowił podstawę przejścia na własność gminy m. st. Warszawy z dniem 21 listopada 1945 r. wszelkich gruntów na obszarze m. st. Warszawy, w celu umożliwienia racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu, w szczególności zaś szybkiego dysponowania terenami i właściwego ich wykorzystania. Z art. 5 dekretu o gruntach warszawskich, na podstawie którego powódka nabyła prawo do budynku przy ul. N. [...], wynikało, że budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy m. st. Warszawy, pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Działanie tego przepisu prowadziło do rozejścia się prawa do gruntu i prawa do znajdującego się na nim budynku, jeśli jego stan techniczny pozwalał na korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Nie oznacza to jednak, że to rozejście się tytułu do gruntu i posadowionego na nim budynku miało mieć trwały charakter. Prowadziłoby ono bowiem do stanu sprzecznego z art. 4 i 9 pr. rz., a z czasem do stanu sprzecznego z art. 46 § 1 k.c. w związku z 47 § 1 i 2 k.c. oraz art. 48 k.c. Właściciel budynku mógł zatem uzyskać tytuł do gruntu pod nim w

postaci prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną, a od 22 października 1961 r. – w postaci użytkowania wieczystego na zasadach określonych w art. 7 dekretu o gruntach warszawskich. Jak wynika z art. 8 dekretu o gruntach warszawskich, właściciel budynku tracił do niego tytuł, jeżeli jego wniosek złożony na podstawie art. 7 dekretu został rozpatrzony negatywnie. Wynika z tego, że ustawodawca akceptował rozłączność tytułów do gruntu i budynku tylko przez czas konieczny do rozpoznania wniosku o ustanowienie dla właściciela budynku tytułu prawnego do gruntu, na którym budynek jest położony. Zaniechanie rozpoznawania wniosków dekretowych i przedłużanie się postępowań w sprawach o ustalenie tytułu do gruntu pogłębiło problemy własnościowe na terenie Warszawy. Dotyczy to także nieruchomości należących do stron postępowania.

Z ustaleń dokonanych w sprawie nie wynika, żeby powódka uzyskała tytuł prawny do gruntu, na którym stoi budynek przy ul. N. [...] w W. Nie wynika z nich jednak także, czy poprzedniczka powódki czyniła o to starania i z jakim wynikiem. Informację o wszczęciu postępowania przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich dotyczącej decyzji rozstrzygającej o tytule do gruntu stanowiącego działkę nr [...] zabudowanego budynkiem przy ul. N. [...] Sąd Apelacyjny błędnie uznał za nieistotną w sprawie, podczas gdy w świetle przytoczonych przepisów dekretu o gruntach warszawskich od wyniku postępowania dotyczącego ustanowienia tytułu prawnego do gruntu będącego działką nr [...] w istocie zależy status znajdującego się na nim budynku. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, art. 26 ust. 1 i 2 u.k.r.n.w. znajdował zatem zastosowanie w sprawie.

Trafnie powódka zarzuca, że przedstawiona przez Sąd Apelacyjny ocena prawna sprawy – wbrew wymaganiom art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i z art. 9 ust. 4 u.zm.k.p.c. – nie zawiera wyjaśnienia, kiedy i na jakiej podstawie powódka miała utracić tytuł prawny do budynku przy ul. N. nr [...]. Nie stanowi bowiem takiego wyjaśnienia stwierdzenie, że budynek ujawniony w księdze wieczystej nr [...] jako przedmiot prawa powódki nie ma cech budynku w rozumieniu przepisów obecnie obowiązującego prawa budowlanego. Ustawa ta nie reguluje stosunków własnościowych i jej wejście w życie nie mogło mieć na nie wpływu. Trafnie też powódka zarzuca, że skoro budynek przy ul. N. nr [...] powstał przed 21 listopada 1945 r., i w tym dniu spełniał warunki z art. 5 dekretu o gruntach

warszawskich, to ocena czy mógł utracić status budynku na skutek wybicia otworów w ścianach zewnętrznych (konstrukcyjnych) i przyłączenia części jego pomieszczeń do budynku przy ul. C. [...] na etapie projektowania i budowy tego drugiego w latach 1950-1953, powinna nastąpić z odwołaniem się do obowiązujących wówczas przepisów.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

A.W.

[ms]