



Sygn. akt III CSK 267/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa K. P.
przeciwko F. sp. z o.o. w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 3 grudnia 2014 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyła zaskarżony wyrok w części uwzględniającej apelację
pozwanego (punkt 1 podpunkt II, III i IV), w punkcie 2 w części
oddalającej apelację powódki i w punkcie 3 orzekającym
o kosztach postępowania apelacyjnego i sprawę przekazuje w tej
części Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w N. zasądził od strony pozwanej- F. spółki z o.o. w W. na rzecz powódki K. P. kwotę 251.554,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2005 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną Spółkę z bliżej opisanej w pozwie nieruchomości położonej w Z., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie to zapadło na tle następujących ustaleń faktycznych i wpływających z nich wniosków. Położona w Z. nieruchomość, składająca się z działek ewidencyjnych oznaczonych numerami 23/1, 23/2 i 20 o łącznej powierzchni 1,3001 ha, objęta księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Z. stanowi aktualnie własność powódki K. P. Na działce nr 23/1 znajduje się trzykondygnacyjny drewniany budynek o charakterze pensjonatowym o nazwie „B.”. Nieruchomość tę nabył w latach trzydziestych dwudziestego wieku generał K. S., który po drugiej wojnie światowej nie powrócił do Polski, lecz jako osoba represjonowana przez ówczesne władze polityczne zmuszony był pozostać z rodziną za granicą. Nieruchomość została uznana za majątek opuszczony w rozumieniu przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i niemieckich (Dz. U. nr 13 poz. 87) i w dniu 3 listopada 1948 roku przekazana przez Zarząd Główny ZZPP F. CRZZ w użytkowanie. W dniu 31 października 1950 r. Rejonowy Urząd Likwidacyjny na podstawie zarządzenia Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego w K. z dnia 11 września 1950 r. przekazał przedmiotową nieruchomość F. przy CRZZ w zarząd i użytkowanie w trybie art. 12 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i niemieckich. W protokole zdawczo - odbiorczym odnotowano, że jej właścicielem jest gen. K. S., a majątek stanowi mienie opuszczone; zastrzeżono, iż do przekazywanego mienia mają zastosowanie przepisy art. 14 i 34 dekretu. Pismem z dnia 4 lutego 1966 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Z. potwierdziło użytkowanie tej nieruchomości przez F.. Nieruchomością władał nieprzerwanie najpierw F., a następnie pozwana - F. spółka z o.o. z siedzibą w W., zawiązana aktem notarialnym z dnia 25 lipca 1997 roku, która na podstawie art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 maja 1997 roku o zmianie

ustawy o związkach zawodowych i niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 82, poz. 518) przejęła przedsiębiorstwo zlikwidowanego F. jako aport wniesiony do pozwanej Spółki przez Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych.

W 1998 roku synowie i spadkobiercy generała K. S. wystąpili do pozwanej Spółki o zwrot przedmiotowej nieruchomości. Pozwana prowadziła z rodziną S., reprezentowaną przez syna Generała K. S.- P. S., rozmowy w sprawie zwrotu na rzecz spadkobierców lub zakupu od nich przez Spółkę tej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 12 stycznia 1999 r. Sąd Rejonowy stwierdził nabycie spadku po K. S. przez jego synów: P. S., J. S., A. S., A. S. i J. S. w udziałach po 1/5 części każdy z nich. Spadkobiercy zostali ujawnieni w księdze wieczystej nieruchomości jako współwłaściciele w miejsce spadkodawcy. Wobec fiaska rozmów i postawy pozwanej Spółki odmawiającej zwrotu nieruchomości na rzecz właścicieli, P. S. pozwem doręczonym pozwanej Spółce w dniu 29 września 2000 roku, domagał się jej eksmisji, a następnie wydania nieruchomości. W toku procesu windykacyjnego pozwana Spółka podniosła zarzut nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, a nadto wbrew znanej jej woli właścicieli zawarła w dniu 11 grudnia 2001 r. z I. sp. z o.o. w W. umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości z przeznaczeniem na działalność turystyczną w zamian za czynsz wynoszący 30.000 zł rocznie. Mimo wydanego w toku procesu windykacyjnego przez Sąd Rejonowy zarządzenia tymczasowego, dzierżawca - spółka I. sp. z o.o. wykonała w budynku B. szereg prac remontowych. W dniu 24 marca 2003 roku P. S. działający również w imieniu swoich czterech braci na podstawie ich pisemnych pełnomocnictw, sprzedał E. K. przedmiotową nieruchomość za 250.000 dolarów amerykańskich. Umową z dnia 23 czerwca 2004 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego powódka kupiła od E. K. przedmiotową nieruchomość za cenę 1 miliona złotych. Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2004 r. Sąd Rejonowy w Z. nakazał pozwanym: F. sp. z o.o. w W. oraz I. sp. z o.o. w W. wydanie nieruchomości P. S. W dniu 9 lipca 2004 roku nieruchomość została wydana powódce jako aktualnej jej właścicielce. W dniu 26 grudnia 2004 r. P. S. jako cedent działający w imieniu własnym oraz wskazanych w tej umowie braci: J. S., A. S. i J. S. zawarł z powódką, jako cesjonariuszką, umowę przelewu wierzytelności obejmującej przysługujące

właścicielom roszczenia uzupełniające z tytułu korzystania przez pozwaną Spółkę z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Sąd Okręgowy ustalił dalej, że w czasie posiadania „B.” przez pozwaną Spółkę oraz jej poprzednika prawnego - F. na przedmiotowej nieruchomości wykonano opisane bliżej roboty remontowo - modernizacyjne. Na podstawie opinii biegłej sądowej K. R. Sąd ustalił możliwy do osiągnięcia przez właściciela B. dochód w okresach objętych żądaniem powódki w wysokości nominalnej oraz wysokości zwaloryzowanej wskaźnikiem inflacji publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny. Ostatecznie Sąd Okręgowy przyjął, że na podstawie art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. powódce przysługuje 4/5 wierzytelności z tytułu zwaloryzowanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, przypadającego za okres od dnia 29 września 2000 roku (daty dręczenia pozwanej Spółce odpisu pozwu P. S. o eksmisję) do dnia 22 marca 2003 roku (daty sprzedaży nieruchomości przez spadkobierców na rzecz E. K.), albowiem w tym zakresie powódka nabyła tę wierzytelność na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej w dniu 26 grudnia 2004 roku z P. S.. Sąd Okręgowy uznał także, że należy się powódce pełne wynagrodzenie za okres od dnia 23 czerwca 2004 roku (daty nabycia przez nią nieruchomości od E. K.) do dnia 9 lipca 2004 roku (daty wydania powódce nieruchomości) i łącznie zasądził od pozwanej Spółki na jej rzecz kwotę 251.554,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2005 r., oddalając dalej idące powództwo jako niezasadne.

Po rozpoznaniu apelacji wywiedzionych od powyższego wyroku przez obie strony, Sąd Apelacyjny w (...), uwzględniając częściowo apelację pozwanej Spółki, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki 46.576 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2005 r., oddalił dalej idące powództwo i orzekł o kosztach procesu. Sąd Odwoławczy oddalił ponadto apelację pozwanej Spółki w pozostałej części oraz apelację powódki w całości i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz jego pogląd, że pozwana Spółka jest zobowiązana do uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego dopiero od dnia 29 września

2000 roku czyli od daty doręczenia pozwu P. S. o eksmisję, albowiem do tej daty pozwana Spółka pozostawała posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. Sąd Apelacyjny uznał jednak, że powódce należy się tylko 1/5 część wierzytelności z tytułu wynagrodzenia należnego poprzednim właścicielom nieruchomości - braciom S., bowiem tylko tę część, przysługującą kontrahentowi powódki- P. S., nabyła ona od niego na podstawie umowy przelewu z dnia 26 grudnia 2004 roku wobec braku pełnomocnictw pochodzących od wymienionych w umowie braci: J., J. i A. S. do rozporządzenia przysługującymi im wierzytelnościami z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie, gdy byli jej współwłaścicielami. Ponadto Sąd Apelacyjny uznał, że wynagrodzenie należne jest powódce w wysokości nominalnej, a nie zwaloryzowanej wskaźnikiem inflacji, jak to przyjął Sąd pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej wywiedzionej od powyższego wyroku, powódka zaskarżając go w części, to jest w punkcie 1, podpunkt II, III i IV, w punkcie 2 w zakresie oddalającym jej apelację i w punkcie 3 orzekającym o kosztach postępowania odwoławczego zarzuciła naruszenia prawa materialnego, tj. art. 224 § 1 i 2 k.c., art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 254 k.c. w związku z art. 12 ust. 2 dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, naruszenie art. 336 w związku z art. 6, 339 k.c. oraz art. 225 i 224 § 1 i 2 k.c., art. 358¹ § 3 k.c., art. 98 k.c. w związku z art. 65 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 60 k.c. w związku z art. 224 § 1 k.c. w związku z art. 509 § 1 k.c., art. 103 § 1 k.c.. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Formułując powyższe zarzuty powódka wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie o wydanie orzeczenia reformatoryjnego zgodnego z żądaniem powódki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny rozpoznając wniesioną przez powódkę apelację odniósł się do sformułowanego w niej jedynego zarzutu - naruszenia art. 224 § 2 i 225 k.c. przez ich błędną wykładnię, albowiem podzielił ocenę Sądu Okręgowego,

że pozwana Spółka była posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze do momentu doręczenia jej odpisu pozwu P. S. o eksmisję czyli do dnia 29 września 2000 roku. Nie doszło więc do zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Skutkiem tego naruszenia, polegającego na zaniechaniu ustosunkowania się przez Sąd drugiej instancji do określonego zarzutu apelacji, jest bowiem powstanie stanu pozornej jedynie kontroli odwoławczej orzeczenia Sądu pierwszej instancji, co w rozpatrywanej sprawie nie wystąpiło. Natomiast zupełnie inną kwestią jest prawidłowość rozstrzygnięcia przez Sąd drugiej instancji tego zarzutu apelacyjnego powódki, o czym będzie mowa niżej, przy omawianiu zarzutów skargi kasacyjnej sformułowanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Od razu stwierdzić należy widoczną *prima vista* trafność pierwszego zarzutu skargi kasacyjnej - naruszenia art. 224 § 1 i 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na zasądzeniu przez Sąd Apelacyjny na rzecz powódki jedynie 1/5 części zamiast całości wynagrodzenia za okres od dnia 23 czerwca 2004 roku do dnia 9 lipca 2004 roku, gdy pozostawała ona już właścicielką nieruchomości. Sąd Odwoławczy aprobuując opinię biegłej sądowej K. R., wskazał, że należność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 29 września 2000 roku (Sąd Apelacyjny oczywiście błędnie wskazał tu w uzasadnieniu wyroku datę 27 lipca 1997 roku, albowiem z całości uzasadnienia wynika jednoznacznie, że chodzi o datę 29 września 2000 roku) do dnia 22 marca 2003 roku, kiedy wynagrodzenie przysługiwało braciom S. oraz za okres od dnia 23 czerwca 2004 roku do dnia 9 lipca 2004 roku, kiedy właścicielką była już powódka, wynosi 232.880 złotych. Następnie zasądził na rzecz powódki 1/5 część tej kwoty czyli 46.576 złotych. Tymczasem za okres od dnia 23 czerwca 2004 roku do dnia 9 lipca 2004 roku, gdy powódka była już właścicielką nieruchomości, należy się jej całość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez pozwaną Spółkę bez tytułu prawnego czyli według obliczeń biegłej 5.843,28 złotych, a nie tylko 1/5 jego część, jak to błędnie przyjął Sąd drugiej instancji w zaskarżonym wyroku.

Dokonując syntetycznego ujęcia pozostałych zarzutów skargi kasacyjnej sformułowanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej należy stwierdzić, że dotyczą one następujących zagadnień: charakteru posiadania nieruchomości przez

pozwaną Spółkę od dnia jej powstania czyli od dnia 27 lipca 1997 r. do dnia wydania nieruchomości powódce czyli 9 lipca 2004 roku (czy było to posiadanie samoistne czy zależne, w dobrej czy złej wierze), kwestii podstawy przeniesienia oraz zakresu przelanych na powódkę wierzytelności przysługujących braciom J., J. i A. S. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną Spółkę za okres do dnia 23 marca 2003 roku czyli daty zbycia przez nich nieruchomości na rzecz E. K. (czy doszło do przeniesienia na rzecz powódki 4/5 części tej wierzytelności - przysługujących kontrahentowi powódki P. S. oraz wymienionym w umowie przelewu z dnia 26 grudnia 2004 roku jego braciom: J., J. i A. czy tylko 1/5 części tych wierzytelności przysługującej P. S.), kwestii wysokości kwoty należnej powódce tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie - czy przysługuje ona w wyliczonej przez biegłą sądową K. R. wysokości nominalnej czy zwaloryzowanej wskaźnikiem inflacji oraz zagadnienie daty, od której przysługują powódce odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie wskazanego wyżej wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego.

W zakresie pierwszego poruszonego wyżej zagadnienia - charakteru posiadania B. przez pozwaną Spółkę oraz dobrej lub złej wiary pozwanej Spółki skarżąca zarzuciła naruszenie art. 224 § 1 k.c., art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 254 k.c. w związku z art. 12 ust. 2 dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, a także naruszenie art. 336 w związku z art. 6 i 339 k.c. oraz art. 225 i 224 § 1 i 2 k.c.

Zarzutem tym nie sposób odmówić trafności, choć w istocie z uwagi na charakter roszczenia powódki decydujące znaczenie ma, w świetle art. 230 k.c. w związku z art. 224 § 2 i 225 k.c. nie tyle to, czy posiadanie pozwanej Spółki miało charakter samoistny czy zależny, ile przede wszystkim to, czy było ono posiadaniem w dobrej czy złej wierze. Sytuacja prawna jest w realiach rozpatrywanej sprawy złożona z uwagi na okoliczności przejęcia przedmiotowej nieruchomości w zarząd i użytkowanie przez F. (dalej jako F.) jako osobę prawną prawa publicznego (w świetle ustawy z dnia 4 lutego 1949 roku o F. Komisji Centralnej Związków Zawodowych w Polsce - Dz. U. z 1949 r., nr 9, poz. 48). Nieruchomość ta pozostawała następnie we władaniu F. jako samodzielnej jednostki organizacyjnej ogólnokrajowej organizacji międzyzwiązkowej, której status

regulowała ustawa z dnia 21 kwietnia 1988 roku o F. (Dz.U. nr 11, poz. 84). Jednostka ta została następnie zlikwidowana na mocy art. 7 ustawy z dnia 9 maja 1997 roku o zmianie ustawy o związkach zawodowych i niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 82, poz. 518). Art. 7 ust. 1, 2 i 4 tej ustawy utracił następnie moc z dniem 12 stycznia 1999 roku (Dz.U. 1999, nr 1, poz. 6) na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 1998 r. (K 34/97, OTK 1998, nr 4, poz. 49).

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych wynika, że nieruchomości, o którą chodzi w niniejszej sprawie, miała charakter nieruchomości opuszczonej w rozumieniu dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm. - dalej jako dekret z 1946 r.) i została w 1950 roku przekazana F. przez właściwy organ Państwa w zarząd i użytkowanie na podstawie art. 12 ust. 2 tego dekretu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dotyczącym dekretu z 1946 roku ustalone jest stanowisko, że jego regulacje nie miały bezpośrednio charakteru nacjonalizacyjnego, a konieczność ustanawiania zarządu nieruchomości opuszczonych wynikała ze skali zniszczeń wojennych oraz konieczności zabezpieczenia mienia obywateli. Zakładała tymczasowość tego stanu rzeczy do momentu ujawnienia się osób uprawnionych, które utraciły posiadanie nieruchomości w związku z drugą wojną światową. Działania ówczesnego Państwa polegające na obejmowaniu nieruchomości opuszczonych w zarząd, o ile były zgodne z przepisami dekretu, uznać należy za legalne. Zarząd sprawowany przez Skarb Państwa nad nieruchomościami opuszczonymi w rozumieniu przepisów dekretu z 1946 r. miał postać faktycznego władztwa, natomiast nie był posiadaniem cum animo res sibi habendi w rozumieniu art. 296 dekretu z 1946 r. - Prawo rzeczowe lub art. 336 k.c. po dniu 1 stycznia 1965 r. (por. uchwała pełnego składu Izby SN z dnia 24 maja - 26 października 1956 r., I CO 9/56, OSN 1957, z. 1, poz. 1, uzasadnienie postanowienia SN dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2005 r., V CK 664/04, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2005 r., III CZP 35/03, niepubl.). Nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa i związki samorządu terytorialnego w trybie art. 34 dekretu w konsekwencji tzw. przemilczenia wymagało stwierdzenia tego nabycia orzeczeniem sądu. Są to uwagi natury ogólnej, oderwane od realiów

rozpatrywanej sprawy, albowiem przez cały okres do momentu jej zbycia na rzecz E. K. w 2003 roku nieruchomość, o którą chodzi, pozostawała własnością K. S. ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, a następnie jego spadkobierców. Zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenia dotyczą jedynie okresu po powstaniu F. spółki z o.o. czyli okresu od dnia 27 lipca 1997 roku, co czyni zbędnymi dalsze szersze wywody dotyczące charakteru posiadania tej nieruchomości przez F. przed tą datą.

Niniejsza sprawa nie jest sprawą o zasiedzenie nieruchomości, lecz o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, tak więc istotne dla rozstrzygnięcia sporu pozostaje to, czy do daty doręczenia pozwu eksmisyjnego (dnia 29 września 2000 roku) pozwana Spółka faktycznie była, jak to przyjął Sąd Apelacyjny, posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze, którą utraciła dopiero w wyniku doręczenia jej odpisu pozwu eksmisyjnego, czy też pozwana nie tylko w tej dacie, ale już znacznie wcześniej, a mianowicie, jak twierdziła powódka, już w dniu 27 lipca 1997 roku była posiadaczem w złej wierze, co oznaczałoby zasadność roszczenia powódki o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, na podstawie art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. w kwocie wyższej, niż to przyjął Sąd Apelacyjny, bo przypadającej za okres wcześniejszy, niż wskazana wyżej data.

Rozstrzygnięcie tego zagadnienia rozpocząć należy od oceny charakteru władztwa pozwanej Spółki nad tą nieruchomością po jej zawiązaniu aktem notarialnym z dnia 27 lipca 1997 roku. Podstawą wykonywania przez poprzednika prawnego Spółki zarządu nieruchomością i użytkowania jej przez F. była decyzja urzędu likwidacyjnego z 1950 roku wydana w trybie art. 12 ust. 2 dekretu z 1946 roku. Nie kwestionuje tego także powódka, która utratę legitymacji pozwanej Spółki do władania nieruchomością wiąże z likwidacją F.. Także Sąd Apelacyjny wskazał w uzasadnieniu swojego wyroku, że pozwana Spółka, z uwagi na nieprzenoszalny charakter prawa zarządu i użytkowania, korzystała z tej nieruchomości bez tytułu prawnego, który to pogląd należy podzielić. Niewątpliwie jednak, bez względu na wskazany charakter prawa zarządu i użytkowania nieruchomości, pozwana Spółka po likwidacji F. objęła faktycznie przedmiotową nieruchomość w posiadanie wiedząc, że stanowi ona własność osoby fizycznej wpisanej do księgi wieczystej

prowadzonej dla tej nieruchomości - K. S.. Należy więc rozważyć, czy ta okoliczność oraz okoliczności towarzyszące zawarciu Spółki i przejęciu przez Spółkę nieruchomości F. mogły uzasadniać, jak to przyjął Sąd Apelacyjny, istnienie po jej stronie dobrej wiary, która uległa przekształceniu dopiero w dacie doręczenia pozwanej odpisu pozwu P. S. o eksmisję. W ocenie Sądu Apelacyjnego przedmiotowa nieruchomość stanowiła, po powstaniu Spółki, nadal „majątek opuszczony” w rozumieniu nieobowiązującego już dekretu z 1946 roku. Skoro zaś pozwana Spółka była pozbawiona możliwości zwrotu nieruchomości osobom uprawnionym, to nie sposób przypisać jej złej wiary do dnia doręczenia jej odpisu pozwu P. S. o eksmisję czyli do dnia 29 września 2000 roku. Prezentowanego przez Sąd Apelacyjny poglądu nie sposób podzielić, po pierwsze z uwagi na przyjęty przez Sąd sposób rozumienia pojęcia dobrej wiary, po drugie z uwagi na ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Apelacyjny. Wynika z nich jednoznacznie, że już w 1998 roku synowie K. S. wystąpili, jako jego spadkobiercy, do pozwanej Spółki o zwrot nieruchomości. Pozwana Spółka nie miała wątpliwości co do uprawnień tych osób do przedmiotowej nieruchomości, skoro prowadziła z nimi negocjacje w tej sprawie, na co bezspornie wskazują dowody z zeznań świadków i dokumentów przeprowadzone zarówno w toku niniejszej sprawy, jak i w sprawie o wydanie nieruchomości. Nie ulega więc wątpliwości, że pozwana Spółka, wbrew tezie Sądu Apelacyjnego, miała już znacznie wcześniej, niż to przyjął Sąd Apelacyjny, realną możliwość zwrotu nieruchomości na rzecz uprawnionych bez potrzeby oczekiwania na wytoczenie przez nich procesu o zwrot nieruchomości. Nawiązując do wywodów Sądu Apelacyjnego trzeba przypomnieć, że stosownie do utrwalonego poglądu orzecznictwa majątek tracił status opuszczonego w rozumieniu przepisów dekretu z 1946 roku w chwili ujawnienia przez właściciela lub osobę działającą w jego interesie woli odzyskania posiadania tej rzeczy (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1994 r., III CZP 10/94, OSNC 1994, nr 9, poz. 174). W związku z tym podzielić należy zarzut skargi naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. przez błędne zastosowanie w ustalonym stanie faktycznym prowadzące do przyjęcia, że pozwana Spółka jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia dopiero od daty doręczenia jej odpisu pozwu eksmisyjnego czyli od dnia 29 września 2000 roku.

Powtórzyć należy, że w świetle ustaleń faktycznych tego Sądu nie sposób przyjąć, że Spółka do momentu doręczenia odpisu pozwu o eksmisję nie wiedziała o roszczeniach właścicieli i nie mogła przed doręczeniem pozwu dokonać dobrowolnego zwrotu nieruchomości na rzecz uprawnionych osób. Funkcją zaś art. 224 § 2 k.c. jest ochrona posiadaczy samoistnych i zależnych w dobrej wierze przed roszczeniami nie posiadających właścicieli przez ograniczenie czasu, za jaki właściciel może dochodzić roszczeń uzupełniających. Norma ta jest fragmentem systemu chroniącego posiadacza nieruchomości w dobrej wierze. W niniejszej sprawie brak jest okoliczności uzasadniających tego rodzaju ochronę strony pozwanej.

Skoro wynagrodzenie należy się powódce za okres wcześniejszy, niż biegnący dopiero od dnia 29 września 2000 roku, oddalenie powództwa przez Sąd Okręgowy oraz następnie oddalenie kwestionującej to rozstrzygnięcie apelacji powódki przez Sąd Apelacyjny było wadliwe i uzasadniało uwzględnienie skargi kasacyjnej z uwagi na wskazane wyżej naruszenie prawa materialnego. Ustalenie natomiast okresu, za jaki wynagrodzenie to jest należne w rozmiarze nabytym przez powódkę w drodze umowy przelewu wierzytelności zawartej z P. S. w dniu 26 grudnia 2004 roku, będzie przedmiotem ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia Sądu meriti przy uwzględnieniu przedstawionej wyżej oceny prawnej i poczynieniu ewentualnych uszczegóławiających ustaleń faktycznych.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej powódka zarzuciła dalej naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 98 k.c. w związku z art. 65 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 60 k.c. w związku z art. 224 § 1 k.c. w związku z art. 509 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, iż z obligacyjnego charakteru i autonomii roszczeń uzupełniających określonych w art. 224 i 225 k.c. wypływa wniosek, iż do dokonania przelewu tych wierzytelności w imieniu współwłaścicieli koniecznej jest odrębne, szczególne pełnomocnictwo, obejmujące wyraźne oświadczenie woli mocodawcy do umocowanie do dokonania tej czynności. Obszerne uzasadnienia tego zarzutu akcentuje, że Sąd Apelacyjny dokonał błędnej wykładni pisemnych pełnomocnictw udzielonych P. S. przez jego braci J., J., A. i A. S. do sprzedaży przypadających im udziałów w nieruchomości (pełnomocnictwa - k. 880 i n. akt sprawy). Interpretacja oświadczeń woli zawartych w tych dokumentach prywatnych, przeprowadzona,

zdaniem skarżącej, z naruszeniem art. 65 § 1 k.c., skutkowałą wadliwym, w ocenie powódki, przyjęciem przez Sąd Apelacyjny, że nie zawierały one umocowania do zadysponowania przez P. S. na rzecz powódki przysługującymi pozostałym braciom - jako współwłaścicielom - roszczeniami uzupełniającymi związanymi z nieruchomością. Tymczasem taka ocena Sądu Apelacyjnego jest trafna, jako znajdująca oparcie nie tylko w treści tych pełnomocnictw, ale także w sekwencji następujących po sobie, a zrekonstruowanych przez Sąd Okręgowy i Apelacyjny zdarzeń oraz w akcentowanym także przez skarżącą autonomicznym charakterze roszczeń uzupełniających, mogących stanowić przedmiot odrębnych aktów rozporządzających właściciela (współwłaścicieli) nieruchomości. Pełnomocnictwo jako oświadczenie woli mocodawcy podlega wykładni, ale za pomocą reguł wskazanych w art. 65 § 1 k.c. nie można uzupełniać pełnomocnictwa o treści, jakie z niego nie wynikają, takie zabiegi naruszałyby bowiem pewność obrotu prawnego i mogły zagrażać interesom mocodawców oraz innych uczestników obrotu prawnego. Przywołana w uzasadnieniu skargi kasacyjnej argumentacja skarżącej pomija także to, że zakres przelanych przez P. S. na rzecz powódki umową z dnia 26 grudnia 2004 roku wierzytelności był (stanowiąc zagadnienie wysoce między stronami sporne, a decydujące o rozmiarach przysługującego powódce świadczenia) kwestionowany przez pozwaną Spółkę w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. W uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd Okręgowy nie wskazał bliżej, z jakich przyczyn uznał, że zawarta przez P. S. i powódkę umowa przelewu z dnia 26 grudnia 2004 roku przeniosła na rzecz powódki 4/5 części wierzytelności, mimo nie przedstawienia przez P. S. pochodzących od jego braci: J., A. i J. pełnomocnictw do zadysponowania przez niego przysługującymi im częściami wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego ani też następczego potwierdzenia przez wymienionych w tej umowie braci P. S., działanej w tym zakresie przez P. S. czynności. W każdym razie nawet Sąd Okręgowy, wydając korzystne dla powódki rozstrzygnięcie w tej kwestii, nie wskazał na pisemne pełnomocnictwa wystawione dla P. S. przez J., J., A. i A. S. do sprzedaży nieruchomości jako źródło umocowania P. S. do przelewu na rzecz powódki 4/5 części wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nie są przekonujące wywody skarżącej odwołujące

się do wiedzy czy świadomości prawnej przeciętnych uczestników obrotu dotyczących przedmiotowego zakresu umowy sprzedaży. Trzeba bowiem wskazać, że w rozpatrywanej sprawie chodzi o obrót nieruchomościami, a więc obrót prawny wysoce sformalizowany, przewidujący kwalifikowaną formę czynności prawnej zbycia nieruchomości, sporządzanej przez notariusza, na którym spoczywają określone ustawowo obowiązki skutkujące jego odpowiedzialnością. Nie bez znaczenia pozostaje także w realiach rozpatrywanej sprawy, że zarówno pierwsza nabywczyni nieruchomości, jak i powódka są także prawnikami. Stawiane w skardze kasacyjnej tezy powódki o zamiarach braci P. S., towarzyszących im przy udzielaniu P. S. pisemnych pełnomocnictw do sprzedaży przysługujących im udziałów w nieruchomości, ich wiedzy czy świadomości prawnej w kontekście systemów prawnych obowiązujących w miejscu ich stałego pobytu, pozostają, wobec nie przedstawienia w tym zakresie przez powódkę jakichkolwiek dowodów w postępowaniu przed Sądami meriti (art. 6 k.c.), jedynie twierdzeniami faktycznymi przez powódkę nie udowodnionymi.

Konkludując ten wątek rozważań stwierdzić należy, że zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 98 k.c. w związku z art. 65 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 60 k.c. w związku z art. 224 § 1 k.c. w związku z art. 509 § 1 k.c. jest pozbawiony uzasadnionych podstaw, co czyni jednocześnie nietrafnym powiązany z nim zarzut naruszenia art. 103 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające zdaniem skarżącej na niezasadnym przejęciu przez Sąd drugiej instancji konieczności potwierdzenia czynności P. S. przez wymienionych w umowie z dnia 26 grudnia 2004 roku jego braci J., J. i A. S.

Kolejny zarzut powódki odnosi się do naruszenia art. 358¹ § 3 k.c. przez zaniechanie rozważenia przez Sąd Apelacyjny w ramach merytorycznego rozstrzygnięcia sporu, czy w świetle okoliczności sprawy zachodziły przesłanki do zasądzenia na rzecz powódki, jak to przyjął Sąd Okręgowy, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wyliczonej przez biegłą wysokości nominalnej zwaloryzowanej wskaźnikiem inflacji. Zarzut ten jest uzasadniony. Wskazać bowiem należy, że w aktualnie obowiązującym modelu apelacji pełnej sąd odwoławczy na skutek wniesionej apelacji rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, samodzielnie ustala podstawę materialnoprawną

orzeczenia, dokonując wyboru i wykładni wchodzących w grę jako podstawa prawna orzeczenia przepisów prawa materialnego oraz orzeka merytorycznie co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55 - zasada prawna).

W postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, biegła sądowa K. R. wyliczyła należne powódce wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną Spółkę z nieruchomości w wysokości nominalnej czyli możliwej do osiągnięcia w poszczególnych przedziałach czasowych objętych żądaniem powódki przy uwzględnieniu realiów rynkowych i stawek w przedziałach tych obowiązujących oraz w wysokości realnej, czyli w wysokości nominalnej zwaloryzowanej na dzień sporządzenia opinii wskaźnikiem inflacji publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny (por. k. 24 - 25 uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego).

Sąd pierwszej instancji, aprobuując opinię biegłej, rzeczywiście dokonał waloryzacji należnego powódce - za wskazany przez Sąd okres - wynagrodzenia w wysokości nominalnej za bezumowne korzystanie, nie omawiając jednak przesłanek waloryzacji, które wziął pod uwagę ferując to rozstrzygnięcie.

Odnosząc się do zarzutu apelacji pozwanej Spółki dotyczącej tej kwestii, Sąd Apelacyjny poprzestał w uzasadnieniu swojego wyroku na stwierdzeniu, że Sąd Okręgowy nie rozważył przesłanek waloryzacji przewidzianych w art. 358¹ § 3 k.c., nie wskazał bowiem czy w objętym wyrokiem okresie doszło do istotnej zmiany siły nabywczej, a nadto nie wskazał, czy dokonując waloryzacji uwzględnił interesy obu stron zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Sąd Apelacyjny stwierdził dalej, że z tych przyczyn wyrok Sądu pierwszej instancji nie może się ostać i zmienił go w ten sposób, że zamiast wynagrodzenia w wysokości zwaloryzowanej zasądził na rzecz powódki - za ten sam okres - wynagrodzenie w wysokości nominalnej czyli niższej. W uzasadnieniu swojego wyroku Sąd drugiej instancji, podobnie jak Sąd Okręgowy, nie wskazał jednak motywów tego rozstrzygnięcia, w szczególności przyczyn odmowy zastosowania w realiach rozpoznawanej sprawy art. 358¹ § 3 k.c., który stanowił podstawę prawną rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, co uzasadnia

procesowy zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Powyższa kwestia, a więc czy zachodziły w niniejszej sprawie podstawy do przyznania powódce wynagrodzenia zwaloryzowanego czy też nominalnego jest w związku z tym otwarta i wymaga ponownego rozpoznania przez Sąd drugiej instancji. Związany ściśle z tym problemem zarzut naruszenia art. 481 § 1 w związku z art. 358¹ § 3 w związku z art. 224 § 1 i 2 k.c. przez błędne przyjęcie początkowej daty biegu odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia przez pozwaną Spółkę uznać należy w tej sytuacji za przedwczesny.

Podsumowując powyższe rozważania wskazać należy, że skarga kasacyjna powódki skutecznie zakwestionowała trafność wyroku Sądu Apelacyjnego, co prowadziło do jego uchylenia w zaskarżonej części i przekazania sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. Oczywiście wadliwe było, co już podniesiono, nawet przy przyjętej przez Sąd Apelacyjny koncepcji rozstrzygnięcia, zasądzenie na rzecz powódki jedynie 1/5 części, zamiast całości, wynagrodzenia przysługującego jej w okresie od dnia 23 czerwca 2004 roku do dnia 9 lipca 2004 roku, kiedy była już właścicielką nieruchomości. Ostatecznie należna powódce kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną Spółkę z nieruchomości określona zostanie po ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd drugiej instancji i ustaleniu, za jaki okres i w jakiej ostatecznie kwocie to wynagrodzenie powódce przysługuje.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.