

Sygn. akt III CZ 308/22

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa T. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
przeciwko miastu stołecznemu Warszawa
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 grudnia 2022 r.,
zażalenia powódki
na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z dnia 29 marca 2022 r., sygn. akt V ACa 941/21,

**uchyla zaskarżony wyrok i pozostawia rozstrzygnięcie
o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu
kończącym postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

Pozwem z 28 sierpnia 2008 r. T. sp. z o.o. z siedzibą w W. wystąpiła przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o zasądzenie na jej rzecz kwoty 25 085 440 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 29 września 2006 r. do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Wyrokiem z 28 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie (sygn. akt II C 594/09) zasądził od pozwanego Miasta Stołecznego Warszawa na rzecz powoda T. sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 25 085 440 zł z odsetkami ustawowymi

od 7 października 2008 roku do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ulicy [...] nr X i Y, zaś w pozostałej części oddalił powództwo.

Wydając stosowne rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy ustalił, że decyzją z 21 lutego 2000 r. Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na rzecz J. G. na 99 lat użytkowanie wieczyste działki gruntu o powierzchni 7026 m², oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr [...], [...]1 oraz [...]2, uregulowanego w księdze wieczystej nr [...], położonej w W. przy ul. [...] nr. X./Y.. Grunt ten jest zabudowany budynkiem biurowym przy ulicy [...] X. oraz budynkiem biurowo - usługowym przy ul. [...] Y.. Jednocześnie tą samą decyzją przeniesiono na rzecz J. G. własność wskazanych budynków za kwotę 13 121 600 zł, która odpowiadała wartości nakładów poniesionych na ich budowę. Przed uprawomocnieniem się wyżej wymienionej decyzji J. G. wniósł wszelkie prawa z niej wynikające do P. sp. z o.o. w formie aportu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. decyzją z 20 lutego 2006 r. uchyliło decyzję Prezydenta m.st. Warszawa z 21 lutego 2000 r. i ustanowiło użytkowanie wieczyste tego samego gruntu na rzecz P. sp. z o.o. i umorzyło postępowanie odnośnie do przeniesienia własności budynków, a także orzekło, iż termin zawarcia umowy w formie aktu notarialnego zostanie wyznaczony po przedłożeniu przez P. sp. z o.o. protokołu przejęcia w zarząd i administrację budynków znajdujących się na gruncie. Dnia 30 sierpnia 2007 r. jednostka organizacyjna pozwanego przekazała P. sp. z o.o. administrowanie budynkami położonymi przy ulicy [...] nr. X./Y. w W., których łączna powierzchnia użytkowa i magazynowa wynosiła 5686,74 m². Do tego czasu przedmiotowe budynki były użytkowane przez Miasto Stołeczne Warszawa. Sąd Okręgowy stwierdził również, że w sprawie spór między stronami skupiał się na kwestii prawnej co do istnienia dobrej lub złej wiary pozwanego posiadacza nieruchomości oraz co do wysokości stawek czynszowych możliwych do osiągnięcia w przypadku wynajmowania lokali w budynkach przy ulicy X. i Y.. W związku z tym przyjęto, że pozwany w okresie od 21 lutego 2000 r. do 31 sierpnia 2007 r. był posiadaczem budynków w złej wierze, ergo na podstawie art. 225 k.c. jest on zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, według stawek czynszu, jakie można było uzyskać, wynajmując pomieszczenia w budynkach, ustalonych na

podstawie opinii biegłego. Sąd Okręgowy oddalił natomiast powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych za okres przed doręczeniem pozwanemu odpisu pozwu.

Wyrokiem z 22 października 2010 r. (sygn. akt I ACa 507/10) Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok w zaskarżonej części w ten sposób, że oddalił powództwo oraz oddalił apelację powoda. Stwierdził, że w okresie od 1 lutego 2000 r. do 30 sierpnia 2007 r. właścicielem budynków położonych na działkach ewidencyjnych nr [...], [...]1 i [...]2 w W. przy ulicy [...] X./Y. był P. sp. z o.o. z siedzibą w W.. Sąd wskazał, że roszczenia powódki wywodzone są z faktu, że P. sp. z o.o. z siedzibą w W. – na mocy umowy z 31 grudnia 2007 r. zawartej w formie aktu notarialnego – wniosła swoje przedsiębiorstwo do spółki T. sp. z o.o. w zamian za udziały w niej, co równocześnie wiązało się z przeniesieniem na jej rzecz wierzytelności przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa z tytułu bezumownego korzystania

z nieruchomości. Jednak takie twierdzenia strony powodowej nie znajdowały oparcia w treści aktu notarialnego z 31 grudnia 2007 r. Z dokumentu tego wynika, że P. sp. z o.o. przeniosła na rzecz powodowej spółki wkład niepieniężny w postaci opisanego w akcie przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. Jako przedmiot tego przedsiębiorstwa i wkładu określono zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych wymienionych w umowie. Jednocześnie jej strony wskazały, że szczegółową listę składników wchodzących w skład przedsiębiorstwa oraz ich wartość rynkową określono w załączniku do umowy. W samym akcie notarialnym nie wskazano, że przenosi się ewentualne roszczenia właściciela związane z bezumownym korzystaniem z nieruchomości. Stąd też Sąd Apelacyjny uznał, że powódka nie posiadała legitymacji czynnej w zakresie żądania zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ulicy [...] nr X. i Y., co uzasadniało oddalenie powództwa.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda wyrokiem z 1 grudnia 2011 r. (sygn. akt I CSK 120/11) Sąd Najwyższy uchylił w całości wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 października 2010 r. (sygn. akt I ACa 507/10) i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że twierdzenia powódki o przysługującej jej wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie były kwestionowane przez stronę pozwaną. Stąd też Sąd Okręgowy – ze względu na brzmienie art. 230 k.p.c. – mógł przyjąć, że stosowana okoliczność została przyznana przez stronę przeciwną. Również po stronie powodowej mogło występować przekonanie, że kwestia jej legitymacji jest bezsporna i nie wymaga dalszego dowodzenia. Potwierdza to także fakt, że na etapie postępowania apelacyjnego pozwany nie podważał legitymacji procesowej powódki i nie podnosił w tym zakresie żadnych zarzutów naruszenia przepisów postępowania. Legitymacja czynna, jako kwestia prawa materialnego, podlega badaniu niezależnie od zarzutów apelacji, jednak stosowanie prawa materialnego zdeterminowane jest ustaleniami faktycznymi dokonanymi w sprawie. Ustalenie, że powódka nabyła wierzytelność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przesądzało o legitymacji czynnej w procesie przeciwko podmiotowi korzystającemu z nieruchomości. W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy stwierdził, przy dotychczasowym stanowisku strony pozwanej, że jeżeli Sąd Apelacyjny dostrzegł konieczność udowodnienia faktów uzasadniających legitymację czynną, to powinien był z urzędu, na podstawie art. 232 zdanie drugie k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., podjąć czynności zmierzające do wyjaśnienia tej kwestii.

Sąd Najwyższy wskazał także, że umowa z 31 grudnia 2007 r. – jako zawarta w formie aktu notarialnego – korzysta z domniemania z 244 § 1 k.p.c. Jednocześnie z treści stosownej umowy wynika, że doszło do wniesienia do majątku powodowej spółki przedsiębiorstwa, które w dacie zawarcia umowy przysługiwało spółce P. sp. z o.o. Zatem, jeżeli w ramach wykładni stosownej umowy nie można wyprowadzić jednoznacznego wniosku o woli stron w przedmiocie wyłączenia rozporządzenia wierzytelnością z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, to z powołaniem się na art. 55² k.c. należało przyjąć, że przeniesienie przedsiębiorstwa obejmowało również przedmiotową wierzytelność.

Sąd Najwyższy za bezpodstawny uznał również zarzut naruszenia art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c. w zw. art. 185 k.c., wskazując, że przyczyny oddalenia

apelacji wiązały się, przede wszystkim, z uznaniem braku legitymacji czynnej, a w dalszej kolejności z nieudowodnieniem wskazanych okoliczności faktycznych.

Wyrokiem z 27 marca 2012 r. (sygn. akt I ACa 133/12) Sąd Apelacyjny w Warszawie, po ponownym rozpoznaniu sprawy, zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 28 grudnia 2009 r. w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę kwoty 13 225 941 zł z ustawowymi odsetkami od 7 października 2008 r. do dnia zapłaty, uchylił częściowo ten wyrok w punkcie pierwszym i drugim co do kwoty 11 859 499 zł z odsetkami ustawowymi od 29 września 2006 r. i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania. Oddalenie roszczenia o zasądzenie wskazanej wyżej kwoty było konsekwencją przyjęcia przez Sąd drugiej instancji przedawnienia roszczenia w tej części (dochodzonego przez powoda za lata 2000 - 2003).

W odniesieniu do nieprzedawnionego roszczenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 29 września 2003 r. do 27 sierpnia 2005 r. Sąd Apelacyjny przyjął, że na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie doszło do rozpoznania istoty sprawy. Poza sferą prawidłowych ustaleń faktycznych pozostawała kwestia sprawowania władztwa nad sporną nieruchomością we wskazanym wyżej okresie. Materiał dowodowy przedstawiony na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie dawał podstaw do przyjęcia za fakt bezsporny tego, że pozwany posiadał oba budynki w całości przez okres objęty żądaniem pozwu w zakresie uzasadniającym kierowanie wobec niego roszczeń z tytułu bezumownego posiadania nieruchomości. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, podobnie jak roszczenie windykacyjne, służy właścicielowi wobec posiadacza zależnego, jako tego, który faktycznie włada rzeczą, co – jak wskazał Sąd Apelacyjny – ma swoje odzwierciedlenie w ugruntowanym w orzecznictwie podejściu do wykładni art. 225 k.c., art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. W jego ocenie, kluczowe dla rozpoznania sprawy było zatem ustalenie, jakie części budynku zajmował sam pozwany w okresie objętym pozwem, a tych ustaleń nie poczynił Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny zastrzegł, że ponownej oceny wymaga kwestia dobrej lub złej wiary pozwanego posiadacza, po uzupełnieniu materiału dowodowego o odpisy decyzji dekretowej z 26 października 1948 r. i wydanej na skutek odwołania J. Z. od tego orzeczenia - decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 21 października 1996 r. uchylającej do ponownego rozpoznania decyzję organu pierwszej instancji. Poza tym rozważenia wymagała kwestia wpływu wyroku Sądu Najwyższego z 13 października 2005 r. (sygn. akt I CK 217/05) na ocenę dobrej lub złej wiary posiadacza dla potrzeb rozstrzygania w niniejszej sprawie. Roszczenie uzupełniające właściciela podlega ocenie, na podstawie art. 225 k.c., z chwilą, gdy posiadacz powziął wiadomość o takich okolicznościach, które powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje, tj. utracił dobrą wiarę. Należało zatem rozważyć, czy *per se* fakt, że pozwany trwał od 2005 r. przy własnej, korzystnej dla niego interpretacji pojęcia budynku w rozumieniu art. 5 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. W. mógł usprawiedliwiać jego dobrą wiarę. Dokonując tej oceny – jak wyjaśniono w wyroku z 27 marca 2012 r. – Sąd Okręgowy powinien zważyć, że dla utraty dobrej wiary nie jest konieczne uzyskanie pewności co do braku tytułu prawnego, a wystarcza powzięcie wiadomości o takich okolicznościach, które powinny wzbudzić w posiadaczu uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Sąd Apelacyjny nie podzielił przy tym poglądu pozwanego, że dla przyjęcia dobrej wiary wystarczające jest powołanie się na decyzje komunalizacyjne. Jakkolwiek ostateczne decyzje administracyjne wiążą sąd powszechny, który nie może badać ich prawidłowości, to jednakże związanie orzeczeniami odnosi się nie tylko do ostatecznych decyzji komunalizacyjnych, ale także do innych decyzji administracyjnych, jak również do prawomocnych wyroków sądowych (art. 365 § 1 k.p.c.).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy w przekazanym zakresie Sąd Okręgowy w Warszawie, wyrokiem z 17 lutego 2017 r. (sygn. akt II C 194/13) zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3 187 218 zł z ustawowymi odsetkami od kwot częściowych wskazanych szczegółowo w punkcie pierwszym wyroku, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu (pkt II i III).

Sąd Okręgowy przyjął, że roszczenie powódki z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w W. przy ulicy [...] X./Y. jest - co do zasady - uzasadnione wobec pozostawania przez pozwanego w czasie jego samoistnego posiadania w złej wierze nieruchomości. Właścicielem budynków posadowionych na nieruchomości w czasie dokonywanych nakładów był J. Z., który został wprowadzony w posiadanie na mocy postanowienia Sądu Grodzkiego z 13 sierpnia 1945 r. i w 22 sierpnia 1945 roku jako właściciel był wzywany do dokonania odbudowy budynku. Posiadaczem samoistnym tych budynków był natomiast początkowo Skarb Państwa, a następnie od 27 maja 1990 r. do 30 sierpnia 2007 r. pozwany. Skarb Państwa wszedł w posiadanie budynków w złej wierze i w całym okresie posiadania pozostawał w złej wierze. W okresie od 29 września 2003 r. do 30 sierpnia 2007 r. posiadaczem samoistnym w złej wierze było Miasto Stołeczne Warszawa.

Sąd Okręgowy ustalił wysokość należnego od pozwanego na rzecz powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z poszczególnych (znajdujących się bezpośrednio w faktycznym władaniu pozwanego), tj. nieoddanych do korzystania innym podmiotom części budynku przy ulicy [...] nr. Y. we wskazanym okresie.

W tym względzie Sąd Okręgowy ustalił, że w odniesieniu do budynku przy ulicy [...] nr. Y., w okresie od 29 września 2003 r. do 30 sierpnia 2007 r., jego część była wykorzystywana na podstawie umów najmu przez Z. przez cały ten okres, T. sp. z o.o. przez okres od 29 września 2003 r. do 31 marca 2005 r., M. sp. z o.o. przez okres od 29 września 2003 r. do 30 sierpnia 2007 r., J. sp.j. przez okres od 29 września 2003 r. do 30 sierpnia 2007 r. W faktycznym posiadaniu Miasta Stołecznego Warszawy pozostawały powierzchnie pomieszczeń (bez powierzchni wspólnych, tj. korytarzy, łazienek, toalet) znajdujących się w budynku przy ulicy [...] nr Y. w okresie od 29 września 2003 r. do 30 marca 2005 r. o łącznej powierzchni 907,26 m², w tym: parter 274,30 m², kasa biletowa 266,12 m², antresola 73,44 m², pierwsze piętro 293,40 m² oraz piwnice 64,70 m², natomiast w okresie od 1 kwietnia 2005 r. do dnia 30 sierpnia 2007 r. łącznie 1870,49 m², w tym: parter 593,20 m², kasa biletowa 266,12 m², antresola 73,44 m², pierwsze piętro 937,73 m² oraz piwnice 273 m².

Sąd Okręgowy, w oparciu o dowód z opinii biegłego W. S., ustalił należne powódce wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 3 187 218 zł. Sąd pierwszej instancji za zasadne uznał także żądanie odsetek ustawowych od roszczeń nieprzedawnionych, czyli odpowiadających roszczeniu głównemu - o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części powierzchni budynku przy ulicy [...] nr. Y. w W. w okresie od 29 września 2003 r. do 30 sierpnia 2007 r. zważywszy na ich akcesoryjny charakter. Za datę wymagalności roszczenia o odsetki Sąd Okręgowy przyjął datę doręczenia pozwanemu wezwania do próby ugodowej z 29 września 2006 r., tj. 2 listopada 2006 r. oraz datę doręczenia pozwanemu pozwu w dniu 6 października 2008 r. Na bazie tego co do kwoty 2 166 486,74 zł Sąd pierwszej instancji zasądził odsetki od 17 listopada 2006 r., tj. po upływie dwóch tygodni od dnia wezwania do próby ugodowej, natomiast co do kwoty 1 020 731,26 zł zasądzono odsetki od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu pozwu, tj. od 7 października 2006 r. z uwagi na fakt, iż pozwany już uprzednio był wzywany do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i był świadomy istniejących roszczeń, a także analogicznych roszczeń za przyszły okres.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia Sąd Okręgowy wyjaśnił, że budynki przy ulicy [...] i [...] w dniu 30 sierpnia 2007 r. pozwany wydał P. sp. z o.o., która odebrała je z nakładami, po czym umową z 31 grudnia 2007 r. objętą aktem notarialnym przedsiębiorstwo P. sp. z o.o., w tym budynki przy ulicy [...] nr. X. i Y. oraz związane z nimi wierzytelności i inne aktywa, wniesiono do spółki T. sp. z o.o. Zatem P. sp. z o.o. i spółka T. sp. z o.o., w związku z zawarciem umowy z 31 grudnia 2007 r. ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania P. sp. z o.o. wobec Miasta Stołecznego Warszawy z tytułu nakładów poczynionych przez pozwanego na budynki przy ulicy [...] X. i Y. (art. 55⁴ k.c. w zw. z art. 226 k.c.)

Sąd Okręgowy przyjmując, że Skarb Państwa był posiadaczem w złej wierze budynków przy ulicy [...] nr. X. i Y. równocześnie uznał, iż pozwany jako następca prawny Skarbu Państwa mógł żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych za okres, kiedy posiadaczem nieruchomości budynkowych był Skarb Państwa (art. 226 § 1 i 2 k.c.). W ocenie Sądu pierwszej instancji, odbudowa budynków

przeprowadzona w latach 1948 - 1950 stanowiła nakłady użyteczne, bowiem wykraczały one poza utrzymanie rzeczy w należyтым stanie (ich skutkiem *de facto* było powstanie rzeczy nowej). W stosunku do budynku położonego przy ulicy [...] Sąd Okręgowy wyjaśnił, że przedłożone do akt sprawy dokumenty świadczą, iż odbudowa została dokonana przez W. na podstawie zawartej przez J. Z. umowy dzierżawy. W dniu 17 lipca 1947 r. J. Z. powierzył odbudowę tego budynku W. z przeznaczeniem na mieszkania prywatne. Odbudowa tę ukończono jeszcze przed złożeniem odwołania przez J. Z. Roszczenia pozwanego są więc niezasadne, ponieważ ani pozwany, ani jego poprzednik prawny nie dokonał nakładów. Odnośnie do budynku położonego przy ulicy [...] nr. Y.. Sąd Okręgowy uznał za użyteczne nakłady poczynione przez Zakład Osiedli Robotniczych. Natomiast za nakłady konieczne należało uznać dokonane przez pozwanego w latach 1997 - 1998 nakłady remontowo - odtworzeniowo -modernizacyjne dotyczące elewacji, pomieszczeń biurowych, dachu, instalacji sanitarnych, elektrycznych, przeciwpożarowych, wentylacyjnych oraz nawierzchni podwórka poczynionych w budynku przy ulicy [...] nr. X.. Jeśli chodzi o nakłady dokonane na budynek przy ulicy [...] nr. Y., to Sąd pierwszej instancji uznał, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż odbudowy tego budynku dokonał w latach 1949 - 1953 Zakład Osiedli Robotniczych ze środków finansowych pochodzących ze Skarbu Państwa. Nakłady te, polegające na odbudowie budynku przy [...] nr. Y., miały charakter nakładów użytecznych, gdyż wykraczały poza utrzymanie rzeczy w należyтым stanie i służyły do odtworzenia budynku zniszczonego w czasie II wojny światowej. Do tej samej kategorii należało zaliczyć poczynione w 1956 r. w bibliotece obiektu zlokalizowanego w tym budynku nakłady na instalację klimatyzacyjną. Konieczny charakter miały natomiast nakłady dokonane przez pozwanego w 1992 r. w budynku przy ulicy [...] nr. Y., polegające na wymianie instalacji zimnej wody, robót poinstalacyjnych oraz wymianie instalacji centralnego ogrzewania w 50% bez robót poinstalacyjnych.

Wobec ustalenia, że poprzednik prawny pozwanego posiadał w złej wierze budynki przy ulicy[...] nr. X. i Y. zarzut pozwanego w zakresie dotyczącym potrącenia wartości nakładów użytecznych udowodnionych przez stronę pozwaną, a stanowiących nakłady poniesione na odbudowę budynku przy ulicy [...] nr. Y. oraz

wykonanie instalacji klimatyzacyjnej, w świetle przesłanek zawartych w treści art. 226 k.c., Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny. Pozwany nie może skutecznie zrealizować zarzutu potrącenia kosztów nakładów koniecznych, gdyż uzyskane przez niego korzyści z nieruchomości przekraczały wartość poniesionych nakładów. Nakłady konieczne były dokonywane przez pozwanego w 1992 r. na budynek przy ulicy [...] nr Y. oraz w latach 1997 - 1998 na budynek przy ulicy [...] nr X.. W ocenie Sądu Okręgowego dobra wiara pozwanego została obalona w 1996 r., gdy Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję uchylającą decyzję dekretową z 26 października 1948 r. i przekazującą sprawę do ponownego rozpoznania. Przy czym nawet przyjmując zgodnie z twierdzeniami pozwanego, że wszedł on w posiadanie przedmiotowych budynków w dniu 27 maja 1990 r. w dobrej wierze w drodze komunalizacji i kontynuował swoje posiadanie w dobrej wierze w okresie dokonywania nakładów, to dokonane nakłady konieczne miały pokrycie w korzyściach, jakie pozwany uzyskał z nieruchomości budynkowych w okresie od 27 maja 1990 r. do 21 lutego 2000 r. (co wyklucza traktowanie stosownych nakładów jako prowadzących do wzbogacenia właściciela budynków). Ponadto Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwany nie dokonał części nakładów, których potrącenia dochodzi w postępowaniu. Jednocześnie z ustaleń faktycznych wynikało, że pozwany jest podmiotem, który jest wzbogacony, gdyż przez okres kilkudziesięciu lat eksploatował budynek, a także czerpał korzyści finansowe przekraczające nakłady objęte zarzutem potrącenia, na co wskazała biegła B. D., w opinii sporządzonej w postępowaniu sądowym prowadzonym pod sygn. akt I C 547/13. W latach 1990 - 1996 korzyść pozwanego z korzystania z nieruchomości, wyrażająca się w braku konieczności opłacania rynkowego czynszu, wyniosła 15 118 677 zł. Kwota ta pochłania w całości kwotę przedstawioną przez pozwanego do potrącenia.

Wyrokiem z 27 lutego 2019 r. (sygn. akt V ACa 794/17) Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelacje obu stron wniesione od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 17 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Okręgowego. Uznał za bezzasadny zarzut naruszenia art. 58 § 2 i 3 k.c. i art. 108 k.c. ze względu na brak podstaw do przyjęcia, że umowa z 31 grudnia 2007 r.

zawarta między P. sp. z o.o. i powódką jest nieważna. Za prawidłowe uznał również ustalenia Sądu pierwszej instancji co do czasu i charakteru przejęcia w posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa. Odnosząc się do oświadczenia pozwanego o potrąceniu wierzytelności z tytułu poczynionych ze środków publicznych nakładów na nieruchomość z wierzytelnością spółki T. sp. z o.o. z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, Sąd Apelacyjny zaaprobował stanowisko, że stosownie do art. 55⁴ k.c. i art. 226 k.c., w związku z zawartą przez P. sp. z o.o. i T. sp. z o.o. umową z 31 grudnia 2007 r., oba te podmioty ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania P. sp. z o.o. wobec pozwanego Miasta Stołecznego Warszawa z tytułu roszczenia o zwrot nakładów na budynki. Nakłady poczynione przez pozwanego na budynki przy ulicy [...] nr X. i Y. w 1992 r. oraz w latach 1997 - 1998 Sąd Apelacyjny uznał za nakłady konieczne. Dokonane one zostały w okresie, w którym pozwany był posiadaczem w dobrej wierze (1992 r.), jak i złej wierze (1997 - 1998) w związku z obaleniem w 1996 r. dobrej wiary pozwanego decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Sąd Apelacyjny podniósł, że pozwanemu jako posiadaczowi w złej wierze w momencie czynienia nakładów przysługuje na podstawie art. 226 § 2 k.c. jedynie roszczenie o zwrot nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Wyrokiem z 29 lipca 2021 r. (sygn. akt I CSKP 128/21) Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27 lutego 2019 r. w punkcie pierwszym w części oddalającej apelację strony pozwanej oraz w punkcie drugim orzekającym o kosztach postępowania apelacyjnego i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Według Sądu Najwyższego Sąd Apelacyjny nie popełnił błędu oceniając, że objęcie w posiadanie nieruchomości budynkowej nastąpiło w okolicznościach, w których Skarb Państwa, przy zachowaniu należytej staranności, mógł i powinien był wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo własności do przedmiotowego budynku, co uzasadniało obalenie domniemania dobrej wiary poprzednika prawnego pozwanego. Obalenie domniemania dobrej wiary przy objęciu rzeczy w posiadanie oznacza, że posiadacz jest posiadaczem w złej wierze i nie może - kontynuując

posiadanie i dokonując w późniejszym czasie nakładów na rzecz - odwoływać się do domniemania dobrej wiary w celu wykazania, że przy dokonywaniu nakładów był posiadaczem w dobrej wierze, chyba, że wykaże, że doszło do przekształcenia się złej wiary w dobrą wiarę. Zarzut naruszenia art. 226 § 1 zdanie drugie k.c. w związku z art. 301 pr. rzecz., art. 7 k.c. i art. 6.k.c. okazał się zatem niezasadny.

Sąd Najwyższy za uzasadniony uznał natomiast zarzut naruszenia art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c. przez błędną wykładnię polegającą na wadliwym utożsamieniu korzyści posiadacza w dobrej wierze z zaoszczędzonymi przez niego ewentualnymi wydatkami na czynsz najmu budynku, który musiałby ponieść, gdyby nie posiadał nieruchomości, lecz ją najmował. Zaoszczędzony wydatek (w tej sprawie kwota czynszu, którą według rynkowych stawek miałby zapłacić pozwany, gdyby był najemcą przedmiotowych budynków) nie stanowi ściśle rzecz ujmując, korzyści osiągniętej „z rzeczy”, zaś posiadacz w dobrej wierze jest zwolniony od obowiązku zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Sąd Apelacyjny błędnie zastosował zatem art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c., w zakresie, w jakim przyjął, że na poczet roszczenia o zwrot nakładów koniecznych dokonanych przez powoda w czasie, w którym powód był dobrej wiary, podlega korzyść w postaci nieuiszczonego czynszu za korzystanie przez ten czas z nieruchomości budynkowych pozwanej. Za nieuzasadniony uznał zarzut naruszenia art. 498 § 1 i 2 oraz art. 499 zdanie drugie k.c., skoro Sądy *meriti* uznały, że pozwanemu Miastu nie przysługuje wierzytelność z tytułu nakładów zdolna wygasić wierzytelność przysługującą powodowi z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez pozwanego bez tytułu prawnego. Ta kwestia będzie podlegać jednak ponownemu rozpoznaniu i rozstrzygnięciu przez Sąd drugiej instancji. Sąd Najwyższy zwrócił także uwagę na celowość wspólnego rozpoznania spraw - niniejszej oraz z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko P. sp. z o.o. o zwrot nakładów o zasądzenie kwoty 13 788 155 zł.

Ponownie rozpoznając sprawę, wyrokiem z 29 marca 2022 r. (sygn. akt V ACa 941/21), Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 17 lutego 2017 r. (sygn. akt II C 194/13) i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sąd Apelacyjny wskazał, że w sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy, co uzasadnia wydanie wyroku kasatoryjnego (art. 386 § 4 k.p.c.). Stan ten wyraża się w tym, że Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku nie uwzględnił zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanego z tytułu nakładów poczynionych na budynki, przyjmując, iż nie zachodziła potrzeba oceny zakresu ani wysokości roszczenia w tym zakresie, gdyż cała objęta potrąceniem kwota nakładów koniecznych i tak jest niższa od korzyści w postaci kwot, jakie pozwany zaoszczędził, nie uiszczając czynszu za zajmowanie budynków. Konieczność wydania wyroku kasatoryjnego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji (art. 386 § 4 k.p.c.) wynika także z tego, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 29 lipca 2021 r. (sygn. akt I CSKP 128/21) wskazał na celowość łącznego rozpoznania niniejszej sprawy ze sprawą z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko P. sp. z o.o. o zwrot nakładów, która toczy się obecnie przez Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą XXIV C 1216/21. Obie sprawy dotyczą bowiem tej samej wierzytelności o zwrot nakładów, która w niniejszej sprawie została objęta zarzutem potrącenia, zaś w sprawie o sygnaturze akt XXIV C 1216/21 stanowi przedmiot żądania pozwu. Celowość połączenia spraw potwierdza również tok ponownego postępowania apelacyjnego, w którym strony szeroko odwoływały się do treści dowodów przeprowadzonych w toczącej się równolegle sprawie o zwrot nakładów i pism procesowych w niej składanych. Stąd też Sąd Apelacyjny wskazał, że, aby takie połączenie mogło nastąpić i prowadzić do rozpoznania istoty sprawy w obu połączonych sprawach konieczne jest uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Zażalenie na powyższy wyrok wniosła powódka T. sp. z o.o., zarzucając naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 386 § 4 k.p.c., bowiem Sąd ten bezzasadnie przyjął, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie doszło do rozpoznania istoty sprawy, a tym samym zachodzi podstawa wydania wyroku kasatoryjnego przewidziana przez art. 386 § 4 k.p.c. Wbrew stanowisku Sądu drugiej instancji, podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia był przedmiotem analizy przeprowadzonej przez Sąd Okręgowy dla potrzeb wydania przez niego rozstrzygnięcia w sprawie. Jednocześnie powoływanie się przez Sąd Apelacyjny na

konieczność połączenia niniejszej sprawy ze sprawą prowadzoną przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod sygnaturą XXIV C 1216/21, jako przesłankę wydania wyroku kasatoryjnego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, nie znajduje uzasadnienia w treści art. 386 § 4 k.p.c. Zdaniem powódki, nie było również podstaw dla podjęcia decyzji procesowej o uchyleniu wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji ze względu na konieczność przeprowadzenia w całości postępowania dowodowego.

W odpowiedzi na zażalenie pozwane Miasto Stołeczne Warszawa wniosło o jego oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przewidziane w art. 394¹ § 1¹ k.p.c. zażalenie służy kontroli prawidłowości wyboru przez Sąd drugiej instancji rozstrzygnięcia uchylającego zaskarżony apelacją wyrok sądu pierwszej instancji i przekazującego sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania. Dokonywana przez Sąd Najwyższy w postępowaniu zażaleniowym kontrola ma wyłącznie charakter formalny, skupiający się na ocenie wystąpienia przesłanek wydania tego rozstrzygnięcia. Jeżeli orzeczenie sądu pierwszej instancji zostało uchylone z powodu nierozpoznania przez ten sąd istoty sprawy, zadaniem Sądu Najwyższego w postępowaniu zażaleniowym jest zbadanie, czy sąd drugiej instancji prawidłowo pojmował tę przyczynę uzasadniającą wydanie orzeczenia kasatoryjnego i czy jego merytoryczne stanowisko uprawniało do podjęcia takiego rozstrzygnięcia. Poza zakresem kontroli Sądu Najwyższego pozostaje natomiast prawidłowość stanowiska prawnego sądu drugiej instancji co do meritum.

Podstawę wydania przez Sąd Apelacyjny orzeczenia kasatoryjnego zaskarżonego obecnie zażaleniem stanowił art. 386 § 4 k.p.c. ze względu na stwierdzenie, że nie doszło do rozpoznania istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji, a także zachodzi potrzeba połączenia do łącznego rozpoznania sprawy poddanej pod osąd Sądowi Apelacyjnemu ze sprawą prowadzoną przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod sygnaturą XXIV C 1216/21.

Oceniając tak ujęte podstawy wydania wyroku kasatoryjnego wskazać należy, że całkowicie pozbawione odniesienia w treści art. 386 § 4 k.p.c. było powoływanie się przez Sąd Apelacyjny na konieczność uchylecia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, aby w ten sposób, sprawa mogła zostać połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą prowadzoną przez ten Sąd pod sygnaturą XXIV C 1216/21. Nie można bowiem podzielić zapatrywania Sądu Apelacyjnego, że taka decyzja procesowa była oczekiwana ze strony Sądu Najwyższego, co zostało wyartykułowane w uzasadnieniu wyroku tego Sądu z 29 lipca 2021 r. (sygn. akt I CSKP 128/21). Zauważyć należy, że gdyby Sąd Najwyższy dostrzegał konieczność ponownego rozpoznania sprawy na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, to na skutek uwzględnienia zarzutów skargi kasacyjnej i w ramach wniosków zawartych w rozpoznawanej wówczas skardze kasacyjnej – z powołaniem się na art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. – mógł orzec kasatoryjnie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, tj. Sądowi Okręgowemu w Warszawie, czego jednak nie uczynił. Niewiążącą Sąd drugiej instancji w świetle art. 398²⁰ k.p.c. sugestią Sądu Najwyższego o zasadności połączenia obu wyżej wymienionych spraw do wspólnego rozpoznania należało odczytać jako aktualną wówczas, gdy pozwoli na taką decyzję procesową stan obu tych postępowań. Połączenie spraw do wspólnego rozpoznania oraz ewentualnie do wspólnego rozstrzygnięcia jest możliwe wówczas, gdy obie sprawy toczą się w tej samej instancji.

Nieuzasadnione było także powołanie się przez Sąd Apelacyjny na nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd Okręgowy w Warszawie przy wydawaniu wyroku z 17 lutego 2017 r. (sygn. akt II C 194/13), co miało polegać na pominięciu rozpoznania przez ten Sąd zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwanego. Nierozpoznanie istoty sprawy jest interpretowane jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania przez ten Sąd materialnej podstawy żądania albo oceny merytorycznych zarzutów strony przy bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego:

z 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22, z 2 lipca 2015 r., V CZ 39/15, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego: z 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, nr 3, poz. 36 oraz z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2). Przyczyna zaniechania zbadania istoty sprawy może tkwić zarówno w pasywności sądu, jak i w błędnym - co pokaże dopiero kontrola odwoławcza - przyjęciu przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie, tj. prekluzja, przedawnienie, potrącenie, brak legitymacji, prawo zatrzymania itd. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 23 września 1998 r., II CKN 897/97). W świetle powyższych uwag nierozpoznanie podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia mogło być kwalifikowane jako nierozpoznanie istoty sprawy. Nie było jednak podstaw do przyjęcia, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwanego. Sąd Okręgowy w odniesieniu do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia nie przyjął, aby zachodziły przesłanki „niweczące” ten zarzut np. przedawnienie roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez pozwanego i uzasadniające odstępianie od jego merytorycznej oceny. Wręcz przeciwnie, w uzasadnieniu swojego wyroku przedstawił szeroką merytoryczną ocenę z zastosowaniem norm prawa materialnego, z której wynikało, że zarzut ten nie mógł być uwzględniony, gdyż pozwanemu nie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów. Odmienna wykładnia prawa przepisu prawa materialnego, tj. art. 206 k.c. - przedstawiona w uzasadnieniu ostatniego wyroku Sądu Najwyższego z 29 lipca 2021 r. (sygn. akt I CSKP 128/21) - mającego zastosowanie do oceny zasadności podniesionego w sprawie przez pozwanego zarzutu potrącenia – aktualizująca konieczność dokonania dodatkowych ustaleń w sprawie dotyczących wysokości tych nakładów – nie uzasadniała kwalifikacji tej sytuacji jako nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji. Niewątpliwie odmienna wykładnia przepisów prawa materialnego mających znaczenia dla oceny zasadności zarzutu potrącenia, dokonana przez Sąd Najwyższy, spowodowała konieczność dokonania w sprawie dodatkowych ustaleń faktycznych, co pociąga za sobą potrzebę przeprowadzenia w tym zakresie uzupełniającego postępowania dowodowego. Jak trafnie wyjaśniono to w orzecznictwie (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 25 października 2012 r., I CZ 143/12, nie publ., z 17 kwietnia 2013 r., V CZ 129/12, nie publ.,

z 21 listopada 2013 r., III CZ 51/13, nie publ. oraz z dnia 21 października 2014 r., III PZ 9/14, nie publ.), nawet potrzeba znacznego uzupełnienia postępowania dowodowego nie może stanowić podstawy do wydania przez sąd drugiej instancji orzeczenia kasatoryjnego. Z uwagi bowiem na funkcjonujący model postępowania apelacyjnego, wynikający z art. 378 k.p.c. i 382 k.p.c., obowiązkiem sądu drugiej instancji jest uzupełnienie brakujących ustaleń faktycznych i, o ile zachodzi taka potrzeba, przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego, a następnie wydanie orzeczenia merytorycznie rozstrzygającego sprawę, a nie orzeczenia kasatoryjnego (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, zasada prawna, z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok, orzekając o kosztach postępowania zażaleniowego przy uwzględnieniu art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ i art. 394¹ § 3 k.p.c.