

Sygn. akt I ACa 161/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie SA Jolanta de Heij – Kaplińska

SO (del.) Agnieszka Wachowicz - Mazur

Protokolant: sekr. sąd. Marta Puzkarska

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. B., J. M., M. M. i A. J.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 października 2015 r., sygn. akt I C 254/15

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO (del.) Agnieszka Wachowicz – Mazur SSA Roman Dziczek SSA Jolanta de Heij – Kaplińska

Sygn. akt I ACa 161/16

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 12 marca 2012 roku powódki A. M. i B. B. wniosły o zasądzenie od pozwanego (...) W. na rzecz każdej z nich po 750.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości budynkowej, położonej w W. przy ul. (...) w okresie od 13 maja 2004 r. do 13 marca 2014 r.

W uzasadnieniu swoich żądań powódki podały, iż nieruchomość położona w W. przy ul. (...) podlegała działaniu dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Poprzednicy prawni powódek złożyli wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 cyt. dekretu. Orzeczeniem z dnia 5 marca 1956 roku Prezydium Rady Narodowej (...) W. odmówiło wnioskodawcom przyznania prawa własności czasowej. Orzeczenie to zostało utrzymane w mocy decyzją Ministerstwa (...) z dnia 22 czerwca 1956 r. W dniu 30 listopada 1998 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność ww. decyzji

Ministerstwa (...), a Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z dnia 18 czerwca 1999 r. uchyliło w całości opisane wyżej orzeczenie Prezydium Rady Narodowej (...) W.. Aktualnie toczy się postępowanie w sprawie wniosku „dekretowego”. Powódki są spadkobierczyniami przedwojennych właścicieli tej nieruchomości w częściach równych i współwłaścicielkami nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...), bowiem dekret z dnia 26 października 1945 roku wprowadził odstępstwo od zasady superficies solo cedit. Ponieważ do dnia 13 marca 2014 r. nieruchomość budynkowa znajdowała się w posiadaniu pozwanej gminy, zatem pozwana gmina stosownie do regulacji zawartej w art. 224 -225 k.c. – jako posiadacz w złej wierze - jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powódek wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości.

W pierwszej kolejności pozwana gmina podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powódek, nadto zarzut braku legitymacji biernej, zaprzeczyła istnieniu złej wiary i powołała się na pozostawanie w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej, co uzasadnia stwierdzenie, iż gmina była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze. Pozwana wskazała też, iż do czasu rozpoznania wniosku dekretowego powódka nie może domagać się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powódek za okres od 13 marca 2004 r. do 12 marca 2012 r. ponieważ roszczenie dotyczy lokali mieszkalnych, a w wypadku niepodzielenia przez Sąd tego zarzutu, podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powódek za okres od 13 marca 2004 do 12 marca 2015 r.

Wyrokiem z dnia 28 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo; zasądził od każdej z powódek na rzecz pozwanego po 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a nieuiszczone przez powódki koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) podlegała działaniu dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279). Właścicielami tej nieruchomości byli S. i W. małż. D., poprzednicy prawni powódek, którzy złożyli w terminie wniosków o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 cyt. dekretu. Orzeczeniem z dnia 5 marca 1956 roku, Nr ST/TN-15P/113/56 Prezydium Rady Narodowej (...) W. odmówiło wnioskodawcom przyznania prawa własności czasowej i stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na tym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W decyzji odwoławczej Nr (...) z dnia 22 czerwca 1956 r. Ministerstwo (...) orzekło o utrzymaniu w mocy orzeczenia administracyjnego organu pierwszej instancji. W dniu 10 sierpnia 1998 r. powódka B. B. – następczyni prawna byłych właścicieli wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nieważności ostatecznej decyzji Ministerstwa (...) z dnia 22 czerwca 1956 r. Decyzją z dnia 30 listopada 1998 r. Nr GN.5.3.053-R-599/98 Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa (...) z dnia 22 czerwca 1956 r. (k. 24-27 – kserokopia decyzji). W wyniku ponownego rozpoznania odwołania S. D., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., decyzją z dnia 18 czerwca 1999 r. - sygn. akt KOC/948/Go/99 uchyliło orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 5 marca 1956 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji (k. 28-31 – kserokopia decyzji). Postępowanie w tej sprawie nie zostało do tej pory zakończone (okoliczność bezsporna).

Decyzją komunalizacyjną nr (...) z dnia 5 sierpnia 1993 r. Wojewoda (...) potwierdził nabycie własności w/w działki przez Gminę Dzielnice W. (...) (poprzedniczkę prawną gminy (...) W.) na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253) – k. 70-71.

Powódki są spadkobierczyniami przedwojennych właścicieli po ½ części i współwłaścicielkami nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...) w tym samym stosunku (k. 19-23 - kserokopie zaświadczenia Sądu Grodzkiego w W. z 18 kwietnia 1948 r, zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 28

października 1998 r., postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 18 maja 1998 r i postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 29 czerwca 1998 r. – sygn. akt IV Ns 563/98).

Obecnie nieruchomości położona przy ul. (...), uregulowana w księdze wieczystej (...) (dawniej nr hip. (...)) stanowi działkę nr (...) z obrębu (...) i jest własnością gminy (...) W. (k. 64 -69 – wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych). Nieruchomość ta zabudowana 3 – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym składającym się z 8 lokali mieszkalnych (k. 32-33 – kserokopie pisma Urzędu Gminy (...) z dnia 26 czerwca 2002 r. i zaświadczenia Nr (...) z dnia 23 października 2013r.).

W dniu 17 marca 2014 r. pozwana gmina przekazała powódkom 8 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym w W. przy ul. (...) wraz dokumentami technicznymi (k. 34-42- kserokopia protokołu przekazania-przejęcia wraz z załącznikami).

W okresie objętym pozwem 7 lokali mieszkalnych, oznaczonych numerami:(...) było wynajmowanych osobom trzecim, zaś lokal oznaczony numerem (...) był wynajmowany powódce A. M. (k. 72-143 – kserokopie dokumentów potwierdzających najem).

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie jest nieusprawiedliwione.

Wskazał, że powódki, mimo iż w pozwie określiły swoje żądanie jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości budynkowej, to w istocie ograniczyły je do żądania wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną gminę z 8 lokali mieszkalnych, wchodzących w skład tej nieruchomości.

Odwołując się do przepisów art. 224-225 k.c. podkreślił, że sam fakt samoistnego posiadania spornej nieruchomości przez pozwaną gminę nie był kwestionowany. Za kluczową zatem przesłankę Sąd Okręgowy uznał ustalenie, czy pozwanej można przypisać złą wiarę. Przesądził, że w rozpatrywanej sprawie, pozwanej gminie można przypisać posiadanie w złej wierze od chwili dowiedzenia się o złożeniu przez powódkę B. B. wniosku o stwierdzenie nieważności ostatecznej decyzji Ministerstwa (...) z dnia 22 czerwca 1956 r., bowiem dobra lub zła wiara uzależniona jest od stanu świadomości posiadacza. Odwołał się w tym zakresie do wyroku Sądu Najwyższy z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10, w myśl którego zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które – racjonalnie ocenione – powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym.

Sąd Okręgowy przypomniał, w art. 5 Dekretu ustanowiono jeden z nielicznych wyjątków od ogólnej zasady superficies solo cedit, zgodnie z którą własność budynku jest związana z własnością gruntu. A zatem komunalizacja gruntów nie powodowała automatycznego przeniesienia na (...) W. własności budynków oraz innych przedmiotów znajdujących się na tych gruntach. Zgodnie z art. 5 Dekretu, rzeczy te tymczasowo pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli. Budynki, stawały się własnością gminy dopiero z chwilą prawomocnego oddalenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej. Do tego czasu prawo własności budynku pozostawało (i w razie nierozpoznania wniosku pozostaje) przy dotychczasowym właścicielu gruntu. Wynika to z dosłownego brzmienia przepisu art. 8 dekretu.

Jednakże Sąd pierwszej instancji odwołał się do uzasadnienia wyroku z dnia 8 stycznia 2002 roku, wydanego w sprawie I CK 739/99, gdzie Sąd Najwyższy uznał, iż art. 5 dekretu łączy się ściśle z art. 1 dekretu, co oznacza, że dekret (...) nadał własności gruntu charakter nadrzędny w stosunku do własności budynków posadowionych na gruncie. Do czasu rozpatrzenia złożonego przez właściciela gruntu wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, prawo własności budynku było „zawieszane” (art. 7 dekretu). Pełnię praw właścicielskich, właściciel budynku uzyskiwał dopiero po pozytywnym załatwieniu jego wniosku o przyznanie prawa własności czasowej.

W niniejszej sprawie postępowanie administracyjne w sprawie wniosku dekretowego nie zostało dotychczas zakończone.

Jak zauważył Sąd Okręgowy, co prawda, pozwana gmina w dniu 14 marca 2014 r. dobrowolnie wydała powódkom nieruchomości budynkową, to jego zdaniem, powódkom nie przysługiwałoby skuteczne wobec gminy roszczenie

wydobywcze. Uznał jednak, że powódki wystąpiły z tzw. roszczeniem uzupełniającym, które zdaniem Sądu nie jest uwarunkowane istnieniem roszczenia windykacyjnego.

Uznał także, że posiadanie pozwanej gminy miało charakter samoistny (art. 333 k.c.) i charakteru takiego nie utraciło przez oddanie rzeczy w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). Fakt oddania rzeczy przez posiadacza samoistnego innej osobie w posiadanie zależne ma jednak znaczenie dla określenia rodzaju roszczeń przysługującej właścicielowi do każdej z tych osób. W takim przypadku właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych, a także o zwrot wartości tych pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał (art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.).

Natomiast 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. Odwołał się w tym zakresie m.in. do wyroków Sądu Najwyższego: z dnia 3 marca 2006r., II CK 409/05, Lex nr 398289, z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, Lex Nr 303343, z dnia 19 marca 2009 r., IV CSK 437/08, a także Sądu Apelacyjnego w Warszawie: z dnia 27 marca 2012 r., I ACa 133/12, 16 stycznia 2014 r., I ACa 1194/13).

Skoro więc pozwana gmina w okresie objętym pozwem, tj. od 13 maja 2004 r. do 13 marca 2014 r., oddała lokale mieszkalne wchodzące w skład przedmiotowej nieruchomości budynkowej we władanie najemcom, a którzy stali się w ten sposób posiadaczami zależnymi, to w myśl przesłanek materialnoprawnych z art. 225, 224 § 2, 224 § 2 oraz art. 230 k.c., roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej rzeczy przysługiwało powódkom wyłącznie przeciwko takim faktycznie władającym rzeczą posiadaczom zależnym. Jeżeli więc powódki skierowały swoje roszczenie przeciwko posiadaczowi samoistnemu, a pozwana gmina oddała lokale mieszkalne w posiadanie zależne, to w ocenie Sądu Okręgowego roszczenia właścielek ograniczają się w stosunku do niej wyłącznie do roszczeń w postaci zwrotu uzyskanych pożytków oraz korzyści, których na skutek prowadzenia przez nią nieprawidłowej gospodarki tą nieruchomością, nie uzyskała.

Z tego względu roszczenie Sąd Okręgowy uznał, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości budynkowej, składającej się z 8 lokali mieszkalnych podlegało oddaleniu.

Jednocześnie za niezasadny uznał podniesiony przez pozwaną gminę zarzut przedawnienia za okres od 13 marca 2004 r. do 12 marca 2012 r., bowiem roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie dochodzone na podstawie art. 224 i 225 k.c. nie ma charakteru okresowego, zaś art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014.150) nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie.

Natomiast za zasadny uznał Sąd zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 13 marca 2014 r. do 11 marca 2015 r. (art. 118 k.c.). Zgodnie bowiem z art. 229 k.c., w okresie jednego roku od dnia zwrotu rzeczy, właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze, nie przekraczający jednak 10 lat (por. uchwałę Sadu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1073/6/102, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1098 r., II CR 501/80, OSNCP 1981/9/171). Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony bowiem w dniu 12 marca 2015 r.

Z powodu merytorycznej niezasadności powództwa, Sąd oddalił oddalił wnioski powódek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, bowiem dowód ten okazał się nieistotny.

Dodatkowo Sąd odwołał się do treści uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 roku, wydanej w sprawie III CZP 112/10. W ocenie Sądu pierwszej instancji, w sytuacji, w której roszczenia przedwojennych właścicieli nieruchomości (...) sprowadzają się do naprawienia szkody rzeczywistej, domaganie się przez powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości może być oceniane jako pozbawione słuszności poszukiwanie innych podstaw prawnych dla roszczeń wychodzących poza tę granicę.

Powódki niewątpliwie były pozbawione władztwa faktycznego, jednakże z drugiej strony, jeśliby zgodnie z przyjętą fikcją prawną traktować je jako właścicielki nieruchomości budynkowej, to należałoby konsekwentnie przyjąć, że w okresie ponad 60 lat winny ciążyć na nich obowiązki publicznoprawne związane z wykonywaniem prawa własności (podatki, utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym, odśnieżanie dachu itp.), a także ewentualne ubezpieczenie budynku. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, w przypadku rozpatrywania zasadności tego rodzaju roszczenia z jakim wystąpiły powódki, sądowi rozpatrującemu sprawę winna towarzyszyć refleksja, czy zgłoszenie tego roszczenia nie stanowi próby obejścia art. 160 k.p.a., który nie dopuszcza możliwości naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy obejmuje przecież swoim zakresem korzyści (utracone), jakie mógłby uzyskać właściciel, gdyby rzecz była w jego posiadaniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Z wyrokiem tym nie zgodziły się powódki, które wniosły apelację.

Zaskarżyły wyrok w całości zarzucając mu:

- naruszenie prawa materialnego – art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i w zw. z art. 336 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że pozwany nie jest biernie legitymowany w sprawie.

Wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania za obie instancje.

Na etapie postępowania apelacyjnego zmarła A. M., a w jej miejsce wstąpili następcy prawni – J. M., M. M. i A. J..

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, którego apelacja nie kwestionuje, Sąd Okręgowy trafnie uznał, że w okresie objętym pozwem pozwany był posiadaczem samoistnym w złej wierze. Dość tylko uzupełnić w tym ostatnim zakresie, że stał się nim najpóźniej po nieważnościowej decyzji nadzorczej z 1998 r. i decyzji z 1999 r. uchylającej pierwotną odmowną decyzję dekretową. Wtedy już w sposób pewny jego tytuł prawny został podważony i był niewątpliwie posiadaczem w złej wierze.

Skorygować natomiast trzeba ocenę Sądu Okręgowego co do przedawnienia roszczenia. Roszczenie przedmiotowe przedawnia się z upływem 10 lat, a zatem w realiach sprawy, było ono przedawnione co do okresu od 13 marca 2004 r. do 11 marca 2005 r., a nie jak wadliwie wskazał Sąd pierwszej instancji (prawdopodobnie skutek oczywistej omyłki pisarskiej – od 13 marca 2014 r. do 11 marca 2015 r.

Ostatecznie jednak zgodzić należy się z zasadniczym zarzutem apelacji, co do naruszenia art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. poprzez uznanie, że pozwany nie jest biernie legitymowany w sprawie.

Trafnie Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwany był posiadaczem samoistnym, i że oddając lokale w najem, nie utracił przymiotu posiadacza (art. 337 k.c.). Trafnie też stanął na stanowisku, że fakt oddania rzeczy przez posiadacza samoistnego innej osobie w posiadanie zależne ma jednak znaczenie dla określenia rodzaju roszczeń przysługującej właścicielowi do każdej z tych osób. W takim przypadku właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych, a także o zwrot wartości tych pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał (art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.).

Taki pogląd, wobec rozbieżności w judykaturze, zaprezentował Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 kwietnia 2017 r. (III CZP 84/16) i Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym go podziela.

Nie zauważył jednak Sąd Okręgowy, że pożytki cywilne, o których mowa w art. 224 § 2 zd. 2 k.c., są częścią wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, o których mowa w zd. 1 tego przepisu; innymi słowy, samoistny posiadacz,

który oddał nieruchomości w posiadanie zależne i pobiera tylko pożytki cywilne, odpowiada w ograniczonym zakresie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, a nie w pełnym zakresie. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lipca 2017 r. (I CSK 697/15, niepubl.).

To pełne spektrum wynagrodzenia za bezumowne korzystanie obejmuje wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, roszczenia związane z zużyciem, pogorszeniem lub utratą, zwrot pobranych pożytków których nie zużył oraz zwrot wartości tych, które zużył i wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał (art. 224 § 2 i art. 225 k.c.).

W ramach zgłoszonego powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (z ośmiu wynajmowanych lokali), należało rozpoznać ograniczony charakter odpowiedzialności pozwanego, w postaci zwrotu wartości pożytków cywilnych pobranych przez pozwanego, których pobranie było niesporne, a czego Sąd pierwszej instancji nie uczynił i tym samym, wskutek częściowo wadliwej wykładni przywołanych przepisów, nie rozpoznał istoty sprawy.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

SSO (del.) Agnieszka Wachowicz – Mazur SSA Roman Dziczek SSA Jolanta de Heij – Kaplińska