

*Sygn. akt I ACa 143/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 24 października 2014r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący: SSA Zbigniew Cendrowski (spr.)*

*Sędziowie: SA Dorota Markiewicz*

*SO (del.) Anna Strączyńska*

*Protokolant: ref. staż. Piotr Czyżewski*

*po rozpoznaniu w dniu 10 października 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.*

*przeciwko(...) W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 11 kwietnia 2013 r., sygn. akt II C 768/10*

*1. oddala apelację;*

*2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5400 ( pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 października 2010 r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniósł o zasądzenie od pozwanych (...) W. i Skarbu Państwa - Prezydenta(...) W. kwoty 3.605.00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku posadowionego na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) oraz z 17 stanowisk położonych w hali garażowej, z uwzględnieniem wszelkich utraconych korzyści jakie poniósł właściciel z tytułu niemożności korzystania z budynku i ze stanowisk garażowych, a także o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego.

W piśmie złożonym dnia 15 stycznia 2013 r. pełnomocnik powoda cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w części odnoszącej się do Skarbu Państwa i w tym zakresie wniósł o umorzenie postępowania. Jednocześnie ograniczył powództwo do kwoty 2.700.000 zł, której zasądzenia domagał się od (...) W. - jako jedynego podmiotu zobowiązanego - z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...) w okresie od 29 października 1999 r. do 29 października 2009 r.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa zastępowany przez Prokuratorię Generalną wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc. Pozwany podniósł również, że Skarb Państwa nie posiada legitymacji biernej w sprawie.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia.

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2013 r. Sąd wobec cofnięcia pozwu umorzył postępowanie w sprawie przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W..

Wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w punkcie pierwszym oddalił powództwo, natomiast w punkcie drugim zasądził od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd oparł na następującym stanie faktycznym.

Właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (dawniej (...), dla której prowadzono księgi hipoteczne nr (...) i (...), a stanowiącej aktualnie działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) była – na podstawie umowy z dnia 09 lipca 1936 r. - spółka Towarzystwo Handlowo - (...) Spółka Akcyjna.

Nieruchomość ta należała do spółki do dnia 21 listopada 1945 r., tj. do dnia wejścia w życie dekretu z 21 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279). Z tym dniem grunt został przejęty na własność Gminy (...) W., a później Skarbu Państwa. Następnie wskutek komunalizacji z dniem 27 maja 1990 r. własność nieruchomości przeszła z mocy prawa na D. Gminy (...), a potem kolejno jej następców prawnych - Gminę W. oraz (...) W.. Potwierdzone to zostało decyzjami Wojewody (...) z dnia 11 września 1992 r., z dnia 17 września 1992 r. oraz z dnia 03 marca 1994 r. Spółka Towarzystwo Handlowo - (...) Spółka Akcyjna nie została wykreślona z Rejestru Handlowego.

W 1948 r. spółka Towarzystwo Handlowo - (...) Spółka Akcyjna przez pełnomocnika złożyła wniosek o przyznanie na jej rzecz prawa własności czasowej gruntu nieruchomości przy ul. (...). Orzeczeniem administracyjnym z dnia 27 kwietnia 1953 r. (...)Prezydium Krajowej Rady Narodowej odmówiło ustanowienia na rzecz wnioskującej spółki takiego prawa, stwierdzając jednocześnie, iż wszelkie budynki usytuowane na gruncie przy ul. (...) przechodzą na własność Skarbu Państwa.

Decyzją z dnia 1 lipca 2003 r. nr (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. po rozpatrzeniu wniosku przeddekretowego właściciela nieruchomości stwierdziło, na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 kpa, nieważność orzeczenia administracyjnego z 1953 r.

Decyzją nr (...) z dnia 14 kwietnia 2008 roku (znak (...)O. (...) (...) (...)) Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) Nr (...) z dnia 11 września 1992 r., w części dotyczącej nabycia przez Gminę D. (...) nieodpłatnie, z mocy prawa, własności budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr (...) z obrębu (...)

Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...)2003 dnia 10 września 2003 r. Towarzystwo Handlowo- (...) Spółka Akcyjna dokonała zbycia na rzecz M. B. i jego żony A. B. przysługujących spółce praw i roszczeń do nieruchomości objętej dawnym nr hipotecznym (...), wynikających z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W.

Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...)2006 r. w dniu 25 maja 2006 r. M. B. i A. B. zbyli przysługujące im prawa i roszczenia do nieruchomości, wynikające z art. 7 ust 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...), na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w W..

Decyzją nr (...) z dnia 29 czerwca 2009 r. Prezydent (...) W. ustanowił na rzecz (...) spółki z o.o. w W. - jako następcy prawnego Towarzystwa Handlowo - (...) Spółka Akcyjna - prawo użytkowania wieczystego w udziale 0,417 do gruntu o łącznej powierzchni 1.124 m<sup>2</sup>, położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem (...), dla którego prowadzone są księgi wieczyste nr (...) - działka nr (...) - działka nr (...).

Protokołem przekazania - przejęcia z dnia 29 października 2009 r. Burmistrz D. Ś. (...) W. jako pełnomocnik (...) W., przy udziale Zakładu (...) w D. Ś. (...) W. przekazał (...) spółce z o.o. w W. niesprzedaną część budynku położonego przy ul. (...) w W., na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...), o pow. 654 m<sup>2</sup>. Niesprzedaną część budynku stanowiło 9 lokali mieszkalnych (nr (...)) o łącznej powierzchni użytkowej 575,09 m<sup>2</sup>, lokal użytkowy o pow. 251,78 m oraz część 17 stanowisk położonych w hali garażowej o pow. użytkowej 108,47 m<sup>2</sup>,

W okresie od dnia 29 października 1999 r. do dnia 29 października 2009 r. dziewięć nieobjętych sprzedażą lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ul. (...), jak również położony tam lokal użytkowy i 17 stanowisk garażowych stanowiły przedmiot najmu i znajdowały się w faktycznym władaniu osób trzecich. W tym czasie (...)W. występowało w charakterze wynajmującego pomieszczenia i nie sprawowało nad nimi bezpośredniego, fizycznego władztwa.

Aktualnie na gruncie znajduje się budynek mieszkalny z wielostanowiskowym garażem podziemnym oraz zespołem naziemnych boksów garażowych, stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość, będącą przedmiotem współwłasności właścicieli wykupionych lokali oraz (...) sp. z o.o. w W.. Wcześniej wyodrębniono w nim i sprzedano na rzecz najemców 28 lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego do gruntu usytuowanego pod budynkiem.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu.

Mając na względzie brzmienie art. 224 § 2 k.c., art. 230 k.c. oraz art. 225 k.c., Sąd wskazał, że posiadacz samoistny rzeczy lub posiadacz zależny zobowiązany jest w określonych warunkach do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy właściciela, należącego do roszczeń uzupełniających, wynikających - podobnie jak roszczenie windykacyjne - z pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą. Podstawową przesłanką tego roszczenia jest korzystanie z rzeczy - w tym wypadku z nieruchomości, właścicielem której jest powód. Sąd zaznaczył ponadto, że roszczenia, o których stanowi art. 224 k.c. w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi rzeczy tylko wobec posiadacza (samoistnego bądź zależnego), który w danym okresie bezprawnie faktycznie władał rzeczą. Sąd wskazał, że dla uznania zasadności roszczenia z art. 224 k.c. nie wystarcza bowiem potencjalna możliwość korzystania ze spornej rzeczy, lecz konieczne jest wykazanie faktycznego władztwa nad nią, czego strona powodowa w nie uczyniła. Sąd stwierdził, że wskazane argumenty nie pozwalają na przypisanie pozwanemu (...) W. legitymacji biernej w zakresie roszczenia o bezumowne korzystanie z części nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...) w okresie 29 października 1999 r. do dnia 29 października 2009 r.

Niezależnie od powyższego Sąd podzielił stanowisko pozwanego, że sposób sformułowania umów sprzedaży, z których strona powodowa wywodzi swe roszczenie, nie dają powodowi - już z samej definicji - uprawnienia do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Przedmiotem umów łączących powoda i jego poprzednika prawnego był przelew praw i roszczeń do nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...), w tym również roszczeń wynikających z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)(...). Strony zatem jednoznacznie sprecyzowały postanowienia umowy, zaś powód nie jest uprawniony do ich dowolnej interpretacji w ten sposób, iż z art. 7 dekretu wynikają wszystkie roszczenia, które z posiadaniem nieruchomości się wiążą. Uprawnienia wynikające z dekretu z dnia 26 października 1945 r. dotyczyły bowiem właściwej jedynej dla tego aktu materii, tzn. prawa do żądania ustanowienia prawa wieczystej dzierżawy (zastąpionego następnie prawem własności czasowej a potem prawem użytkowania wieczystego), a ewentualnie do żądania nieruchomości zastępczej bądź odszkodowania - wyłącznie jednak w zakresie odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Uprawnienia przewidziane art. 224 i 225 k.c. wynikają natomiast z innej podstawy faktycznej i prawnej, ponadto mają charakter roszczenia o wynagrodzenie, nie

zaś stricte odszkodowawczy. Tym samym nie wchodzi one w zakres uprawnień dekretowych, lecz stanowią odrębne, szczególne uprawnienie przysługujące właścicielowi rzeczy przeciw jej posiadaczowi.

Wobec tego Sąd uznał, że powód nie nabył i tym samym nie dysponował roszczeniami przewidzianymi w art. 224 i 225 k.c., co prowadziło także do oddalenia powództwa.

Powództwo, zdaniem Sądu, powinno podlegać oddaleniu również z tego względu, iż pozwane (...) W. nabyło prawo własności zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) z mocy prawa - w oparciu o ustawę z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Stan taki został przy tym potwierdzony decyzjami Wojewody (...), które co prawda miały charakter deklaratoryjny, jednak były wiążące dla sądu powszechnego. Decyzje te mogły zostać wzruszone jedynie na drodze właściwego postępowania administracyjnego, co nastąpiło na gruncie niniejszej sprawy dopiero z dniem 14 kwietnia 2008 r. Do czasu powzięcia przez (...) W. wiadomości o wystąpieniu o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej, władanie przedmiotowym budynkiem przez (...) W. miało swe uzasadnienie prawne, nie sposób również przypisać pozwanemu w tym czasie zarzutu złej wiary. Skutek o charakterze *ex tunc* wywoływany przez decyzję administracyjną stwierdzającą nieważność decyzji komunalizacyjnej nie może bowiem dotyczyć okoliczności w postaci dobrej wiary posiadacza nieruchomości, zwłaszcza iż nie mógł on antycypować zmiany stanu prawnego wywołanej orzeczeniem administracyjnym.

Niezależnie od powyższego, odnośnie zarzutu przedawnienia, Sąd wskazał, że nawet przy wykazaniu zasadności roszczenia zarzut ten należałoby uznać częściowo za skuteczny. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie na gruncie niniejszej sprawy ulega trzyletniemu terminowi przedawnienia, bowiem pozostaje ono w związku z przedmiotem działalności gospodarczej powoda. Roszczenie to zatem, odnoszące do okresu od 1999 r. do 2007 r., wobec złożenia pozwu w dniu 29 października 2010 r. należałoby uznać za złożone po upływie trzyletniego terminu.

Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo w całości mając na względzie, iż powód nie wyraził zgody na cofnięcie części pozwu bez zrzeczenia się roszczenia. Skutkowało to koniecznością merytorycznego rozstrzygnięcia o całości żądania.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony przez stronę powodową w całości, zarzucając temu orzeczeniu naruszenie art. 224 k.c. w zw. z art. 225 § 2 k.c., art. 56 k.c. w zw. z art. 65 k.c., art. 229 k.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c., art. 328 k.p.c., art. 321 k.p.c. w zw. z art. 230 k.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 1053 k.c., art. 228 § 1 k.p.c. w zw. z art. 213 § 1 k.p.c. oraz 233 k.p.c. Powodowa spółka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

***Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:***

***Apelacja jest nieuzasadniona.***

Zawiera ona szereg zarzutów natury procesowej i materialnoprawnej, przy czym dopiero z uzasadnienia apelacji wynika, jakich uchybień zarzuca Sądowi skarżąca spółka.

Zasadna jest zatem taka ocena apelacji, która odnosi się do legitymacji strony powodowej, odpowiedzialności (legitymacji) strony pozwanej i przedawnienia.

Co do legitymacji strony powodowej – to, jak wynika to dopiero z uzasadnienia apelacji, skarżąca zarzuca sądowi błąd w ustaleniach faktycznych – to jest błąd w ustaleniu treści umowy sprzedaży z 10 września 2003 r. i 25 maja 2006 r.

Na wstępie rozważań należy wskazać, co jest przedmiotem żądania zasądzenia wynagrodzenia.

Analiza treści pozwu wskazuje, że żądanie wynagrodzenia dotyczy 9 lokali mieszkalnych o powierzchni 575,09 m<sup>2</sup>, jednego lokalu użytkowego o pow. 251,78 m<sup>2</sup> znajdujących się w budynku położonym na działce nr (...) stanowisk garażowych o powierzchni 108,47 m<sup>2</sup> znajdujących się na działce (...).

Takie żądanie było przedmiotem rozpoznania i w takim zakresie biegły sądowy poczynił stosowne wyliczenia. Zostały one w całości zaakceptowane przez stronę powodową (pismo procesowe z 14 grudnia 2011 r. k. 180 akt, pismo procesowe z 18 stycznia 2013 r. k. 375 – 379 akt).

Dla oceny czy stronie powodowej przysługuje, a jeżeli tak, to od kiedy – roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości (art. 224 i 225 k.c.), istotne jest, czy roszczenie takie powódka może wywodzić ze wskazanych umów sprzedaży z 2003 i 2006 r.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c. to na powódce spoczywa ciężar udowodnienia, że teść cytowanych umów sprzedaży wskazuje na istnienie po stronie powodowej roszczenia o wynagrodzenie.

Zgodnie zaś z treścią art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Powódka w toku procesu nie udowodniła, by na mocy cytowanych umów sprzedaży nabyła roszczenie, z którym w niniejszym procesie występuje.

W pozwie powódka ograniczyła się do wskazania dwóch umów sprzedaży – z 10 września 2003 r. i 25 maja 2006 r. – twierdząc, że w ten sposób wykazana została „legitymacja czynna” powódki w drodze „następstwa prawnego” (k. 7 akt). (...) W. już w odpowiedzi na pozew (k. 97 – 1000) zaprzeczyło by z umów tych wynikało, że powódce roszczenie takie przysługiwało.

W piśmie procesowym z 6 kwietnia 2011 r. (k. 108 – 113) – powódka ograniczyła się do stwierdzenia, że „roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z budynku niewątpliwie mieści się w granicach praw do budynku nabytych przez Spółkę (...) mocą wskazanego aktu notarialnego”.

Jednakże powódka ani nie wyjaśniła, ani nie usiłowała uzasadnić, jakie „prawa do budynku” nabyła, jaka była treść tych praw. Ponadto, w sytuacji, gdy druga strona jednoznacznie zaprzeczyła tak rozumianej przez powódkę jej „legitymacji”, ograniczenie się do twierdzenia o „niewątpliwym” roszczeniu nie jest wystarczające dla udowodnienia jego istnienia.

Strona pozwana w kolejnych pismach procesowych konsekwentnie kwestionowała istnienie roszczenia powódki wywodzonego z umowy sprzedaży z 10 września 2003 r. (pismo procesowe z 12 kwietnia 2011 r. – karty 117 – 118 akt), pismo procesowe z 23 marca 2012 r. (k. 198 – 204 akt).

Mimo takiego stanowiska strony pozwanej, powódka nie przedstawiła w toku dalszego postępowania merytorycznych argumentów, odwołujących się np. do rzeczywistej treści umowy, woli i zamiaru stron (art. 65 § 1 i § 2 k.c.) – vide pisma procesowe z 10 grudnia 2012 r. (k. 365 – 367 akt), z 18 stycznia 2013 r. (k. 375 – 379 akt). Zgłoszenie wniosków dowodowych zmierzających do wykazywania rzeczywistego stanowiska stron i treści umowy dopiero na etapie postępowania apelacyjnego jest spóźnione (art. 381 k.p.c.). Strona powodowa nie wykazała, że dowodów tych nie mogła zgłosić wcześniej. Jak już wskazano nie są to nowe okoliczności, albowiem strona pozwana kwestionowała w toku postępowania przed Sądem Okręgowym żądanie wywodzone z zawartej umowy przelewu wierzytelności.

Ustalenie rzeczywistej treści umowy (w sprawie niniejszej umowy z 10 września 2003 r. oraz umowy z 25 maja 2006 r.) leży w sferze ustaleń faktycznych. Strona, która roszczenie swoje wywodzi z określonej umowy, winna zatem

przedstawić nie tylko ogólnikowe twierdzenia ale merytoryczne argumenty oraz dowody mające świadczyć, jaka jest rzeczywista treść umowy (czynności prawnej) - szczególnie gdy druga strona kwestionuje jej stanowisko.

Sąd Apelacyjny, w granicach apelacji dokonuje samodzielnie oceny dowodów zebranych w sprawie i ustaleń faktycznych poczynionych na podstawie tej oceny. Analiza treści cytowanych umów prowadzi do takich samych wyników, do jakich doszedł Sąd Okręgowy.

Tak umowa z 10 września 2002 r. jak i umowa z 25 maja 2006 r. odnoszą się w całej swojej treści do tzw. roszczeń deliktowych. W § 3 umowy z 10 września 2002 r. i 4 umowy z 25 maja 2006 r. strony jednoznacznie określają charakter praw będących przedmiotem sprzedaży – jako praw wynikających z dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) „Prawa do budynku” odnoszone są do kolejno wskazywanych uprawnień – o ich zwrot byłemu właścicielowi, oddanie w użytkownię wieczyste lub odszkodowanie.

Storna powodowa nie przedstawiła w toku całego postępowania przed Sądem Okręgowym dowodów mogących prowadzić do innej wykładni treści cytowanych umów.

Z takim rozumieniem przez Sądy obu instancji rzeczywistej treści czynności prawnych stron przemawia dodatkowo cena, jaka została ustalona przez strony, a określająca wartość przedmiotu umowy sprzedaży. Jest o kwota 5.000 (pięciu tysięcy) dolarów amerykańskich. Powódka dochodzi zaś roszczenia wywodzonego z treści tych umów w wysokości kilku milionów złotych. Na żadnym etapie postępowania powodu nie wyjaśniła i nie usiłowała nawet wyjaśnić, dlaczego strony ustaliły wartości umowy sprzedaży na kwotę kilkunastu tysięcy złotych.

Powyższe rozważania uzasadniają ocenę, że brak jest podstaw do ustalenia, że przedmiotem umów sprzedaży były inne roszczenia, niż wynikające ze stosownych przepisów dekretu o gruntach (...).

Nie wymaga głębszego uzasadnienia, że są to roszczenia zasadniczo odmienne. Roszczenia z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. są roszczeniami przysługującymi każdorazowemu właścicielowi nieruchomości przeciwko każdorazowemu posiadaczowi. Nie mają one żadnego merytorycznego związku z uprawnieniami wynikającymi z dekretu z 26 października 1945 r. – a mianowicie do żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, do żądania nieruchomości zastępczej lub do odszkodowania – przy czym to ostatnie uprawnienie jest jednoznacznie ograniczone do samej nieruchomości.

Powyższe oznacza, że ani umowa z 10 września 2002 r. ani umowa z 25 maja 2006 r. nie skutkowałą powstaniem po stronie powodowej roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (art. 224 i 225 k.c.).

Niezależnie od powyższych rozważań i ocen, co należy podkreślić, Sąd Apelacyjny wyraża pogląd, że ani powódce, ani jej poprzednikom prawnym z tytułu umów sprzedaży nie przysługiwało roszczenie o wynagrodzenie za okres dochodzony pozwem ze względu na to, że roszczenie takie, jako roszczenie uzupełniające, przysługuje jedynie temu podmiotowi, któremu przysługuje roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c.

Zgodnie z treścią art. 5 i art. 1 dekretu z 26 października 1945 r. o gruntach (...), z dniem wejścia w życie tegoż dekretu Gmina obejmowała w posiadanie całą nieruchomość, bez względu na to, czy była zabudowana, czy nie.

Prawo własności budynków dotychczasowego właściciela nie mogło być zatem realizowane do czasu rozpoznania wniosku o ustanowienie prawa własności czasowej (wieczystego użytkowania). Do tego momentu Gmina miała ustawowe prawo władania całą zabudowaną nieruchomością.

Do tego momentu ani powódce, ani jej poprzednikom prawnym nie przesłuchiwało roszczenie windykacyjne – o wydanie budynku, jako odrębnej od gruntu nieruchomości.

Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy uzupełnia roszczenie windykacyjne, z którym pozostaje w ścisłym związku. Związek ten przejawia się w tym, że istnienie roszczenia windykacyjnego jest warunkiem

powstania roszczenia o zwrot nakładów (Komentarz do Kodeksu Cywilnego – Stanisław Rudnicki, Grzegorz Rudnicki, Wydawnictwo Lexis Nexis, Wydanie 10 Warszawa 2011 r. str. 394, Komentarz do Kodeksu Cywilnego pod redakcją Jacka Gudowskiego, Tom II Wydanie 1 – Lexis Nexis, Warszawa 2013, str. 457 i powołane tam orzecznictwo). Pogląd taki wyraźny został również w wyrokach Sądu Najwyższego z 31 marca 2004 r. – II CK 102/03, z 15 kwietnia 2004 r. – IV CK 273/03, z 29 czerwca 2005 r. – III CK 669/04, z 9 marca 2007 r. – II CSK 457/06, z 15 marca 2012 r. – I CSK 345/11 wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26 stycznia 2011 r. – I ACa 801/10, z 11 kwietnia 2012 r. – I ACa 1035/11).

W uzasadnieniu wyroku SN z 9 marca 2007 r. – II CSK 457/06 znajduje się też odwołanie w tym zakresie do poglądu T. D. – Ochrona własności w polskim prawie cywilnym – Warszawa 1968 str. 175 i nast.

Każda z tych omówionych podstaw dotycząca braku roszczenia o wynagrodzenie wskutek rzeczywistej treści umów sprzedaży jak też wskutek braku roszczenia windykacyjnego – stanowiła samodzielną i niezależną przyczynę oddalenia apelacji (i powództwa).

Sąd Apelacyjny podziela również pogląd Sądu Okręgowego co do tego, że strona pozwana nie jest legitymowana biernie – nie będąc samoistnym posiadaczem w złej wierze.

W sprawie niniejszej brak jest podstaw do przypisania pozwanej Gminie złej wiary, co najmniej do 14 kwietnia 2008 r. – tj. do daty stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej.

Zgodnie z treścią art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest zobowiązany do wynagrodzenia z korzystania z rzeczy i nie odpowiada za jej zużycie, pogorszenie lub utratę; nabywa własność pobranych pożytków naturalnych oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą ma uzasadnione okolicznościami przekonanie (subiektywne) że służy mu prawo własności, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o innym stanie prawnym jak i niedbalstwo – brak dołożenia należytej staranności w przedmiocie właściwej wiedzy. Należy przy tym podkreślić, że art. 7 k.c. przyjmuje domniemanie dobrej wiary w sensie subiektywnym (rozumianą jako stan świadomości podmiotu)- vide wyrok Sądu Najwyższego z 6 lutego 1998 r. – I CKN 484/97 i wyrok z 20 kwietnia 1994 r. – I CRN 441/94.

Zatem na podmiocie dochodzącym roszczenia jak w sprawie niniejszej – ciąży obowiązek obalenia domniemania z art. 7 k.c.

Strona pozwana już w odpowiedzi na pozew (k. 95 – 97) przedstawiła i uzasadniła swoje stanowisko co do swojej odpowiedzialności również w płaszczyźnie istnienia dobrej wiary.

Strona powodowa w toku procesu ograniczyła się do argumentacji związanej ze skutkiem decyzji administracyjnej, co do której stwierdzono nieważność – ze skutkiem ex tunc. Poprzestanie na takiej argumentacji i twierdzeniach nie może skutecznie prowadzić do obalenia domniemania prawnego z art. 7 k.c.

Pozwana Gmina weszła w posiadanie nieruchomości i budynku w usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przekonaniu, że przysługuje jej prawo do budynku. Powyższe przekonanie pogłębiło wydanie decyzji komunalizacyjnej.

Oceniając przesłankę dobrej wiary, nie można antycypować późniejszych rozstrzygnięć, czynności prawnych bądź zdarzeń prawnych dotyczących nieruchomości. Budynek został objęty decyzją komunalizacyjną (k. 102 – 104 akt) i po stronie jednostki samorządowej istniała pewność co do tego, że budynek ten w wyniku działania dekretu z 26 października

1945 r. z dniem 21 listopada 1945 r. – stał się własnością Gminy (...) W., z dniem 13 kwietnia 1950 r. – tj. z dniem wejścia w życie ustawy z 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej – stał się własnością Skarbu Państwa, zaś z dniem 27 maja 1990 r. – tj. z dniem wejścia w życie ustawy z 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające

ustawę samorządzie terytorialnym (...) – przeszedł na własność dzielnicy Gminy (...), następnie z dniem 19 czerwca 1994 r. – tj. z dniem wejścia w życie ustawy z 25 marca 1994 r. o ustroju (...) W. – przeszedł na własność Gminy (...), z dniem 27 października 2002 r. – tj. z dniem wejścia w życie ustawy z 15 marca 2002 r. o ustroju (...) W. – przeszedł na własność Gminy (...) W..

To, że przedmiotem komunalizacji nie mogło być mienie stanowiące w dniu wejścia w życie ustawy (27 maja 1990 r.) własność osób fizycznych – oznacza to jedynie, że decyzja Wojewody w przedmiocie komunalizacji może być wzruszona jedynie w drodze stosowanego postępowania administracyjnego, co ostatecznie nastąpiło 14 kwietnia 2008 r.

Do tej chwili władanie przez (...) W. przedmiotowym budynkiem miało podstawę prawną i Gmina mogła korzystać ze swojego prawa.

Sąd Apelacyjny raz jeszcze podkreśla, odnosząc się do stanowiska strony powodowej, że skutek ex tunc decyzji administracyjnej stwierdzającej nieważność poprzedzającej ją decyzji administracyjnej nie dotyczy kwestii faktycznych – a w sprawie niniejszej – nie dotyczy takiej okoliczności, jak nieuzasadnione przekonanie co do przysługującego prawa – istniejące przed wydaniem decyzji nadzorczej – a zatem przed wiedzą danego podmiotu co do późniejszej decyzji (vide też postanowienie SN z 11 lutego 2011 r. –

I CSK 288/10). Niezależnie od tego należy podkreślić, że w zakresie roszczeń uzupełniających ustawa samodzielnie wyznacza podstawę i chwilę, w której odpowiedzialność posiadacza samoistnego w dobrej wierze rozszerza się na obowiązek świadczenia wynagrodzenia za korzystanie. Jest nią chwila dowiedzenia się o wytoczonym przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.). Jeżeli by przyjąć, że możliwa jest inna chwila utraty dobrej wiary – w sprawie niniejszej może nią być najwcześniej chwila stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej (10 kwietnia 2008 r.). Dopiero wówczas można domniemywać, że strona pozwana powzięła niezbędną wiedzę co do swojego prawa.

Jak już to zostało podniesione, w toku całego procesu przed Sądem I instancji strona powodowa nie przedstawiła nie tylko dowodów, ale nawet twierdzeń co do tego, kiedy i w jakich okolicznościach faktycznych strona pozwana mogła powziąć uzasadnione okolicznościami przekonanie co do braku prawa.

Powołanie się, jak już wskazano, na ustawowy skutek decyzji nadzorczej nie może w tym przypadku skutecznie prowadzić do obalenia domniemania z art. 7 k.c.

Żądanie powoda nie mogło zatem zostać uwzględnione – ani za okres do 29 czerwca 2009 r. – z przyczyn już omówionych, ani też za okres od 30 czerwca 2009 r. – ze względu na brak po stronie pozwanej przymiotu samoistnego posiadania w rozumieniu art. 224 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 225 k.c.

Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie ocenę dowodów i ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego co do faktycznego władztwa nad budynkiem, przyjmując je za własne.

Z dowodów przedstawionych przez stronę pozwaną wynika, że pozwany oddał budynek (jego poszczególne części) w posiadanie zależne innych osób – (zawierając stosowane umowy najmu). Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje rzecz w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). Jednakże fakt oddania rzeczy w posiadanie zależne ma znaczenie dla określenia rodzaju roszczeń przysługujących właścicielowi wobec każdego z podmiotów.

W takiej jak w sprawie sytuacji faktycznej, właścicielowi przysługuje wobec posiadacza samoistnego – i to w złej wierze – roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych (czynsz najmu), a także o zwrot wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie osiągnęła (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.). Natomiast roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego podobnie jak roszczenie windykacyjne, nie służy wierzytelności wobec posiadacza samoistnego, który faktycznie nie władał rzeczą (vide wyroki Sądu Najwyższego z 3 marca 2006 r. – II



CK 409/05, z 31 marca 2004 r. – II CK 102/03, z dnia 19 marca 2009 r. – IV CSK 437/08, z 8 kwietnia 2011 r. – II CSK 464/10, z dnia 29 czerwca 2005 r. – III CK 669/04).

Powód nie zakwestionował skutecznie w apelacji zasadności ustaleń i ocen Sądu Okręgowego w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zasadnie wskazał w uzasadnieniu wyroku, że obie strony, w tym i powód zobowiązane zostały do wskazania, jakie części budynku pozwany faktycznie zajmował w czasie objętym pozwem i zgłoszenie wszystkich twierdzeń zarzutów i dowodów w terminie 30 dni pod rygorem utraty prawa ich powoływania w dalszym toku postępowania.

Powód ograniczył się do powtórzenia wcześniejszej argumentacji w tym zakresie, nie przedstawiając żadnych nowych twierdzeń i dowodów.

Strona powodowa, mimo przedstawienia przez stronę pozwaną stosownych twierdzeń i dowodów co do samoistnego posiadania (vide pisma procesowe pozwanego z 23 marca 2012 r. k. 198 – 200 akt, z 9 maja 2012 r. k. 240 – 242 akt i z 13 września 2012 r. k. 288 – 290 akt) – nie przedstawiła własnych dowodów ani nawet twierdzeń mogących skutecznie zakwestionować stanowisko pozwanego co do braku charakteru samoistnego posiadania.

W piśmie procesowym z 10 grudnia 2012 r. (k. 365 – 367) ograniczyła się do ogólnikowych i teoretycznych rozważań co do charakteru samoistnego posiadania przez stronę pozwaną. Po raz pierwszy strona powodowa odniosła się do tej kwestii w uzasadnieniu apelacji. Sąd Apelacyjny analizując zatem treści dokumentów znajdujących się na karcie 504 (zw. załączniki), nie znajduje podstaw do oceny, by przesądzały one charakter posiadania przez stronę pozwaną.

Co do garaży – dotyczą one głównie lat dziewięćdziesiątych, ostatni dokument dotyczy roku 2007.

Co do lokali mieszkalnych – to porozumienie dotyczące jednego lokalu nr (...), którego dotyczy żądania pozwu – jest z roku 2007.

Przejęcie lokalu użytkowego na rzecz miasta dotyczy roku 2008.

Jednakże analiza treści przedstawionych dokumentów nie jest wystarczająca do oceny i ustalenia charakteru posiadania przez stronę pozwaną. O takim charakterze decydują kwestie nie tyle prawne (umowy), co faktyczne, to jest faktyczne władztwo nad rzeczą.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Najwyższego podkreślający ten element faktycznego władztwa (vide cytowane wyżej orzeczenia o sygnaturach II CK 409/05, II CK 102/03, IV CSK 437/08, II CSK 464/10, III CK 669/04). Taki element stanu faktycznego winien być przez stronę powodową udowodniony w toku procesu, co nie nastąpiło.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę dowodów w tym zakresie (umowy najmu) dokonaną przez Sąd Okręgowy i poczynione na tej podstawie ustalenia faktyczne, przyjmując je za własne. Oznacza to, że brak jest podstaw do ustalenia, że strona pozwana była w omawianym okresie posiadaczem samoistnym faktycznie władającym nieruchomością. Brak jest zatem podstaw faktycznych do zasądzenia wynagrodzenia tak za okres od 14 kwietnia 2008 r. jak i za okres od 29 czerwca 2009 r. to jest od chwili, w której stronie powodowej przysługiwało prawo wieczystego użytkowania do części nieruchomości, za korzystanie z której domagała się wynagrodzenia.

Sąd Apelacyjny, niezależnie do powyższych ustaleń i ocen podziela również pogląd Sądu Okręgowego wraz z przedstawioną argumentacją prawną, co do okresu przedawnienia.

Wnioski dowodowe zawarte w piśmie z dnia 10 czerwca 2014 r. nie mogły zostać uwzględnione, jako spóźnione. Powódka nie wyjaśniła, dlaczego wnioski te składa dopiero na etapie postępowania apelacyjnego (art. 381 k.p.c.).

Problematyka treści umowy z 10 września 2003 r. i 25 maja 2006 r. oraz związany z tym problem legitymacji powódki był przedmiotem zarzutów strony pozwanej do początku procesu i nie było przeszkód, by powódka stosowne wnioski dowodowe złożyła wcześniej.

***Z tych wszystkich względów orzeczono zgodnie z art. 385 k.p.c.***

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 k.p.k. i § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 rozp. Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).

af