

Sygn. akt I ACa 1242/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Roman Dzięczek

SO del. Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Moniak Likos

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa W. F.

przeciwko (...) W., U. W. i M. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 kwietnia 2014r., sygn. akt I C 33/13

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

Sygn. akt I ACa 1242/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 grudnia 2012 r. powód W. F. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych U. W. i M. W. (1) oraz (...) W. kwoty 247 925,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, za bezumowne korzystanie z nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w W..

Pozwani U. W. i M. W. (1) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwane (...) W. także nie uznało powództwa i wniosło o jego oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od W. F. na rzecz (...) W. kwotę 7200 zł i orzekł o kosztach sądowych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość położona przy ul. (...) w W. stanowiła przed wojną współwłasność Ł. R. w 14%, S. W. w 31%, J. i M. małżonków W. w 15,5%, M. W. (2) w 19,5%, A. W. w 12,5%, J. G. w 7,5% i podlegała działaniom dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na terenie (...) (Dz. U. 1945 nr 50 poz. 279 – dalej - dekret).

Po rozpoznaniu wniosku dotychczasowych właścicieli nieruchomości Prezydium Rady Narodowej (...) W. orzeczeniem administracyjnym z 27 kwietnia 1953 roku odmówiło przyznania prawa własności czasowej do gruntu, co spowodowało przejście na własność (...) W., a od 1950 roku, Skarbu Państwa, również własności posadowionego na gruncie budynku mieszkalnego.

Powód nabył roszczenia dekretowe od byłych współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w wysokości 31,25 %.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 25 września 1991 roku własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. wraz z posadowionym na niej budynkiem w częściach niesprzedanych, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), została nabyta przez Gminę D. (...) z dniem 27 maja 1990 roku, a obecnie stanowi własność (...) W.. Dla opisanej wyżej nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej budynkiem Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W dniu 15 grudnia 1997 roku Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast wydał decyzję, w której stwierdził wydanie z naruszeniem prawa orzeczenia administracyjnego z dnia 27 kwietnia 1953 roku w zakresie sprzedanych lokali mieszkalnych nr (...), oraz stwierdził, że w pozostałym zakresie decyzja z dnia 27 kwietnia 1953 roku jest nieważna.

Pozwani U. W. i M. W. (1) od dnia 21 lipca 1997 roku do dnia 23 marca 2012 roku zamieszkiwali w lokalu nr (...) znajdującym się w budynku położonym przy ul. (...) w W., początkowo na podstawie umowy najmu zawartej z (...) W.; w dniu 12 grudnia 2000 roku (...) W. wypowiedziało pozwanym U. i M. W. (1) stosunek najmu z uwagi na zadłużenie, a Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w sprawie o sygn. akt VI C 386/05 w dniu 02 listopada 2005 r. wydał wyrok, w którym nakazał eksmisję pozwanych U. W. i M. W. (1) z zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

W grudniu 2004 roku powód W. F. za pośrednictwem swojego pełnomocnika skierował do pozwanych wezwanie do przedstawienia tytułu do lokalu nr (...) oraz uiszczenia odszkodowania. Następnie pismem z dnia 04 października 2005 roku powód wypowiedział pozwanym W. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Pozwani nie zwolnili lokalu.

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2010 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie w sprawie o sygn. akt I C 82/10 uwzględnił powództwo W. F. i nakazał eksmisję pozwanych W. oraz orzekł, iż przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozwani U. W. i M. W. (1) opuścili lokal nr (...) zdając klucze do administracji (...) protokolarnie w dniu 23 marca 2012 r., po otrzymaniu lokalu socjalnego.

W dniu 19 lutego 2013 roku U. i M. W. (1) zawarli z (...) W. ugodę dotyczącą spłaty zaległych opłat czynszowych za użytkowanie lokalu mieszkalnego nr (...) do dnia 23 marca 2012 r.

Pozwane (...) W. do chwili obecnej włada przedmiotowym lokalem.

Jak podkreślił Sąd, decyzja komunalizacyjna korzysta z formalnej mocy dowodowej dokumentu urzędowego, wynikającej z treści art. 244 § 1 k.p.c. Z tego dokumentu oraz z niekwestionowanego wydruku z księgi wieczystej wynika, że pozwane (...) W. jest obecnie właścicielem opisanej wyżej nieruchomości, w tym stanowiącego jej część, lokalu mieszkalnego nr (...).

Powód przedstawił zaświadczenie z dnia 22 lipca 2010 roku wystawione przez Prezydenta (...) W., z którego wynika, że jest współwłaścicielem budynku w częściach niesprzedanych. Jednak zdaniem Sądu Okręgowego, przedstawione zaświadczenie nie może stanowić dowodu, iż powód jest współwłaścicielem części budynku posadowionego na nieruchomości przy ul. (...). W ocenie Sądu, w zakresie ustalenia osoby, której przysługuje prawo własności do przedmiotowego gruntu i budynku, w tym lokalu mieszkalnego nr (...), należy opierać się na treści księgi wieczystej oraz ważnej, ostatecznej decyzji komunalizacyjnej. W toku procesu powód nie przedstawił żadnego dowodu na to, iż

ostateczna decyzja komunalizacyjna, będąca podstawą wpisu do księgi wieczystej, została ostatecznie wyeliminowana z obrotu prawnego wskutek wydania we właściwym trybie decyzji nadzorczej.

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego specjalisty na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. uznając, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów z dokumentów, które pozwalały na wydanie rozstrzygnięcia. Natomiast przeprowadzenie zawnioskowanych dowodów przedłużyłoby jedynie postępowanie, a nie miałyby wpływu na rozstrzygnięcie sprawy; oddalony wniosek dowodowy został powołany na okoliczność nieistotną dla rozstrzygnięcia sprawy, w rozumieniu art. 227 k.p.c.

Sąd Okręgowy ostatecznie uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Przywołał treść art. 224 § 1 i 2 k.c. oraz art. 225 k.c. i art. 230 k.c. Stwierdził, że powód w niniejszym procesie nie wykazał, że przysługuje mu status właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), za korzystanie z którego domaga się od pozwanych zapłaty wynagrodzenia. To (...) W. jest właścicielem nieruchomości i budynku w częściach niesprzedanych, w tym lokalu mieszkalnego nr (...). Podkreślił, że Sąd był związany decyzją komunalizacyjną i przywołał uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 09 października 2007 roku, sygn. akt III CZP 46/07 (OSNC 2008/3/30).

W ocenie Sądu Okręgowego powód W. F. nie udowodnił, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), czy też właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), za którego bezumowne korzystanie domaga się od pozwanych wynagrodzenia.

Sąd podzielił pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 roku, sygn. akt I CSK 288/10 (publik. LEX nr 798230), że „stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej byłym właścicielom gruntów (...) przyznania prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.) wywołuje ten skutek prawny, że przywraca uprawnionym uprawnienie do ubiegania się o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania jako "surogatu" nieistniejących obecnie praw majątkowych przewidzianych w art. 7 ust. 1 dekretu. Nie powoduje natomiast praworzeczonego skutku w postaci restytucji prawa własności budynków znajdujących się na gruncie (art. 5 dekretu)”.

W takiej sytuacji roszczenie powoda W. F. skierowane zarówno przeciwko (...) W., jak również przeciwko U. W. i M. W. (1), uznał za bezpodstawne.

Na marginesie zauważył, że przy przyjęciu legitymacji czynnej powoda, legitymacja bierna w niniejszej sprawie przysługiwałaby tylko pozwany U. W. i M. W. (1), którzy faktycznie władali w spornym okresie lokalem mieszkalnym nr (...). Pozwane (...) W. w tym okresie nie korzystało faktycznie z przedmiotowego lokalu, a zatem nie byłoby legitymowane biernie. Przy czym w ocenie Sądu Okręgowego, uwzględnienie roszczenia w stosunku do pozwanych W. stanowiłoby nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Ci ostatni zobligowani byłiby do ponoszenia opłat za korzystanie z lokalu nr (...) za ten sam okres na rzecz dwóch osób, tj. na rzecz (...) W., które włada do chwili obecnej przedmiotowym lokalem i twierdzi, że jest właścicielem, oraz na rzecz powoda W. F., który twierdzi, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu.

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

Od orzeczenia tego w całości apelację wniósł powód.

Zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów art. 233 § 1, art. 316 oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i błędne ustalenie, że powód nie jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. oraz naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 48 k.c., art. 5 i 8 dekretu oraz art. 222 § 1 k.c. i art. 224 § 2 k.c.

Wniósł o zmianę wyroku lub o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest usprawiedliwiona.

Kwestia unieważnienia (w części) decyzji o odmowie przyznania własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) została poprawnie ustalona w ustaleniach stanu faktycznego Sądu pierwszej instancji (nie było to zresztą sporne). Miało to ten skutek, że nieruchomości budynkowa przy ul. (...) w W. w tej części (nieprzewłaszczonej), zgodnie z art. 5 dekretu, „powróciła” do byłych właścicieli – ich następców prawnych, w tym do powoda, jako następcy prawnego byłych właścicieli, w części ustalonej przez Sąd.

Wbrew odmiennej ocenie Sądu pierwszej, nabycie własności nieruchomości gruntowej przez (...) W. na mocy decyzji komunalizacyjnej nie stoi na przeszkodzie uznaniu, że budynek podlegający działaniu dekretu, na mocy jego art. 5, może stanowić przedmiot odrębnej własności. Innymi słowy, takie ustalenie, które niniejszym czyni Sąd Apelacyjny, nie narusza stanowiska wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07 (OSNC 2008/3/30). Można jedynie skonstatować, że własność (...) W. jest warunkiem pełnej konsumpcji roszczeń dekretowych.

Powołany art. 5 dekretu wprowadził wyjątek od zasady superficies solo cedit - w myśl której wszystko, co zostało wzniesione na gruncie stanowi własność właściciela gruntu (ta zasada, jest zasadą kodeksową – art. 48 k.c., a nie wynika z quasi konstytucyjnej decyzji komunalizacyjnej). Zgodnie zaś z art. 1 tego dekretu, grunty na obszarze(...) W. stały się własnością Gminy (...) W., a budynki i inne przedmioty znajdujące się na tych gruntach - stosownie do art. 5 dekretu, pozostały własnością dotychczasowych właścicieli.

Po latach, gdy gminy „wróciły” jako element ustroju gospodarczego Polski, komunalizacją niejako przywróciła stan prawny właściwy dla okresu wejścia w życie dekretu.

Z prawem własności takiego budynku (lub jego części) związane są nierozzerwalnie roszczenia o przyznanie prawa własności czasowej - obecnie użytkowania wieczystego. Roszczenia te są nierozzerwalnie związane z prawem własności budynku i gasną wraz z prawomocną odmową ustanowienia prawa użytkowania wieczystego bądź wraz z ustanowieniem tego prawa. Tylko właściciel budynku może w trybie dekretu dnia z 26 października 1945 r. nabyć prawo użytkowania wieczystego gruntu pod tym budynkiem. Czyli prawa i roszczenia do uzyskania w ww. trybie prawa użytkowania wieczystego są częścią składową prawa własności budynku odpowiadającego warunkom określonym w cytowanym art. 5 dekretu. Zgodnie z art. 50 k.c., za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością.

Pogląd odmienny, którym wspierał się Sąd pierwszej instancji, nie ma oparcia w przepisach dekretu i uznać go należy za odosobniony w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości budynkowej i roszczeń z nią związanych.

Reasumując: pogląd, że po unieważnieniu decyzji o odmowie przyznania prawa własności czasowej właściciel dekretowy (jego następca prawny) nie odzyskuje własności (współwłasności) budynku, jest nie do pogodzenia z treścią dekretu, w szczególności jego art. 5 i art. 8.

Co do tytułu właścicielskiego powoda (w zakresie części budynku i niewyodrębnionego lokalu nr (...)) nie miał wątpliwości Sąd orzekający o eksmisji małżonków W. w 2010 r., który to tytuł opisał Sąd Okręgowy; a także (...) W., które wydało stosowne zaświadczenie, przywołane zresztą przez ten Sąd.

A zatem nieprzyznanie powodowi legitymacji czynnej w zakresie roszczeń z art. 224 § 2 i art. 225 k.c., skutkujące oddaleniem powództwa a limine, skutkowało nierozpoznaniem istoty sprawy, co uprawnia Sąd drugiej instancji do

uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu (art. 386 § 4 k.p.c.).

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd pierwszej instancji będzie miał na uwadze m.in., że posiadaczem samoistnym w okresie spornym było (...) W..

Należy rozważyć, kiedy (...) W. utraciło przymiot dobrej wiary w zakresie relewantnym w sprawie i jak przełożyło się to na jej odpowiedzialność cywilną wobec powoda (na jej granice, zakres), jako „nowego” właściciela (w zakresie relewantnym w sprawie), także w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów.

W szczególności, czy (...) W. odpowiada w pełnym zakresie jako posiadacz samoistny, od momentu uzyskania przymiotu złej wiary, czy tylko w granicach wynikających z obciążenia lokalu najmem.

Następnie, jaki wpływ miało wygaśnięcie (rozwiązanie) umowy najmu z pozwanymi W. oraz orzeczenie pierwszej eksmisji byłych najemców, wobec właściciela, w świetle art. 18 ust. 3 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i czy druga eksmisja (z żądania powoda) modyfikowała w jakikolwiek sposób tę odpowiedzialność, w szczególności w zakresie wyrównania szkody za zwłokę w wykonaniu eksmisji, na zasadach ogólnych (art. 18 ust. 5 in fine tej ustawy).

Drugą kwestią jest odpowiedzialność byłych najemców wobec powoda, od momentu, gdy ten wystąpił w roli właściciela wobec nich.

Niewątpliwie do wynajęcia lokalu nr (...) pozwanym W. doszło przed decyzją nieważnościową, co zdaje się czynić ich przymiot posiadania w owym czasie legalnym posiadaniem zależnym w dobrej wierze (art. 224 § 1 w zw. z art. 230 k.c.). Przymiot najemcy tych osób nie był kwestionowany przez samego powoda, który dopiero w październiku 2005 r. wypowiedział im umowę najmu (która notabene została rozwiązana przez (...) W. już w 2000 r.), wcześniej żądając zapłaty odszkodowania (czynszu ?) do swych rąk.

Co do pozwanych W. zapadły dwa wyroki eksmisyjne (prawomocne): z 2005 r. i z 2010 r. Już pierwszy z nich uzależnił wykonanie eksmisji od dostarczenia im lokalu socjalnego. Zatem za okres od uprawomocnienia się już pierwszego wyroku, do jego wykonania w marcu 2012 r., pozwani ci (byli najemcy) byli chronieni wobec właściciela dyspozycją art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, ale nie zwalniało to ich z obowiązku opłaty odszkodowania w wysokości właściwej dla czynszu najmu.

Reasumując ten wątek: w stosunku do pozwanych W. pozostaje do rozważenia, czy powód mimo nieodzyskania posiadania samoistnego, miał roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie, w którym Ci dowiedzieli się o jego tytule właścicielskim do lokalu, a następnie wystąpił o ich eksmisję i uzyskał tytuł egzekucyjny. Niesporne przy tym było, że pozwani W. rozliczali się tylko z faktycznym dysponentem lokalu (wynajmującym), tj. (...) W., zawierając z nim ostatecznie ugodę.

Jako, że Sąd Okręgowy, poza uwagą na marginesie (która została zmodyfikowana radykalnie powyższymi wytycznymi), nie wypowiedział się w tych zasadniczych kwestiach (co było zrozumiałe, wobec uznania, że powód w ogóle nie ma legitymacji czynnej) i nie znajdując niezbędnej potrzeby, aby bardziej szczegółowo wiązać Sąd pierwszej instancji,

na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, o kosztach procesu w drugiej instancji orzekając na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.