

Sygn. akt I ACa 1157/15

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Jerzy Paszkowski

SO (del.) Tomasz Szczurowski

Protokolant: sekr. sąd. Marta Grabowska

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa W. K.

przeciwko (...) i Instytutowi (...) w W. i P. w W.

z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. jako interwenienta ubocznego po stronie pozwanej

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji pozwanego (...) i Instytutu (...) w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 lutego 2015 r., sygn. akt I C 144/08

***zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że oddała powództwo w tej części.***

Jerzy Paszkowski Robert Obrębski Tomasz Szczurowski

Sygn. akt IA Ca 1157/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z 11 lutego 2008 r., wniesionym przeciwko P. w W. oraz (...) i Instytutowi (...) w W., W. K. wniósł o nakazanie pozwanym, na podstawie art. 222 k.c., wydania powodowi nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...), jak również o zasądzenie na swoją rzecz in solidum od obu pozwanych kwoty 3598078,35 zł z ustawowymi odsetkami od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z budynku położonego na wskazanej nieruchomości w okresie od października 2001 r. Powołując się na status współwłaściciela tego budynku, powód wyjaśniał, że określona w pozwie kwota obejmuje połowę należnego z tego tytułu wynagrodzenia za okres do 6 lipca 2006 r. oraz (...) jego części zaś okres późniejszy. Odpowiada bowiem udziałowi powoda we współwłasności budynku znajdującego się w samoistnym posiadaniu pozwanej (...), która po decyzji Wojewody (...) z dnia 8 lutego 1995 r., została wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości jako jej użytkownik wieczysty, jak też w posiadaniu zależnym pozwanego (...), które korzystało z tej nieruchomości, w tym położonego na niej budynku, na podstawie umowy użyczenia zawartej pomiędzy pozwanymi w dniu 5 stycznia 2001 r. Legitymację czynną powód tłumaczył okolicznościami stwierdzenia, decyzją nadzorczą z dnia 26 stycznia 2001 r., nieważności negatywnej dla przedwojennych właścicieli tej nieruchomości decyzji dekretowej z dnia 24 lutego 1956 r., którą bezpodstawnie nie został uwzględniony ich wniosek o przyznanie własności czasowej. Powód podnosił,

powołując się na art. 5 dekretu (...) z dnia 26 października 1945 r., że wsteczny skutek decyzji nadzorczej spowodował, że następcy prawni dawnych właścicieli, w tym W. K., odzyskali, aż do momentu ponownego rozpoznania wniosku dekretowego, własność budynku położonego na wskazanej nieruchomości, w tym prawo do władania nim oraz pobierania korzyści z tego tytułu. Powód podnosił, że od powzięcia przez obu pozwanych informacji o wydaniu tej decyzji nadzorczej, pozwani nie władali budynkiem w dobrej wierze. Byli więc zobowiązani do jego wydania na rzecz właścicieli i do zapłacenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku w okresie późniejszym.

W toku postępowania, wychodząc z założenia, że każdy współwłaściciel nieruchomości jest jednak uprawniony do dochodzenia całego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej przez jej posiadaczy, powód rozszerzył żądanie oparte na art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. do kwoty 11439000 zł za okres od 1 października 2001 r. do 31 grudnia 2013 r., która obejmowała również podatek VAT od wynagrodzenia netto naliczonego na podstawie powołanych przepisów. Po sporządzeniu przez biegłą opinii, w której określona została rynkowa stawka tego wynagrodzenia, powód zredukował żądanie główne do kwoty 10277007, która obejmowała podany podatek. Po jego odliczeniu, należność główną powód określił ostatecznie w piśmie z 8 grudnia 2014 r. na 9300000 zł W pozostałym zakresie cofnął rozszerzone żądanie pozwu. Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie co do kwoty 1161993 zł.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości. Pozwane (...) nie uznawało czynnej legitymacji materialnej powoda. Zaprzeczało bowiem, aby w wyniku wydania decyzji nadzorczej z dnia 26 września 2001 r., do następców prawnych przedwojennych właścicieli spornej nieruchomości wróciła własność budynku położonego na gruncie. Odmienne poglądy, jak wskazywało pozwane (...), został wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 11 lutego 2011 r., I CSK 288/10, którym oddalona została skarga kasacyjna (...) w sprawie dotyczącej zasiedzenia spornej nieruchomości przez (...), które powołało się na nabycie prawa użytkowania do tej nieruchomości, na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 18 marca 1966 r. Twierdziło ponadto, że nabyte uprawnienia do spornej nieruchomości, w tym do budynku, dotąd nie wygasły. Pozostają więc skuteczne w stosunku do każdego właściciela. Pozwane (...) powoływało się ponadto na okoliczność nabycia przez Skarb Państwa własności spornej nieruchomości przez zasiedzenie oraz wносиło o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy, którą w tym zakresie zainicjowało po przegraniu sprawy o zasiedzenie tej nieruchomości na własną rzecz. Zaprzeczało ponadto, aby powód był następcą prawnych osób, które były uprawnione do wystąpienia z wnioskiem dekretowym, oraz by był legitymowany do dochodzenia od posiadacza zależnego całego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania ze spornego budynku. Powołując się ponadto na nakłady, które czyniło na tej nieruchomości, również w zakresie budynku, w istotnym dla sprawy okresie, w łącznej wysokości oszacowanej na 2800000 zł, na podstawie art. 461 § 1 k.c., powoływało się na prawo zatrzymania budynku. Warunkowo podnosiło także zarzut potrącenia tej kwoty z ewentualnie zasadną częścią należności dotyczącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego budynku w okresie objętym żądaniem opartym na art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. Powoływało się również na przedawnienie rozszerzonej części roszczenia opartego na tych przepisach, czyli w zakresie tej części żądania, o którą powód wystąpił dopiero w piśmie z 31 dnia października 2013 r., a więc po upływie dziesięcioletniego terminu przedawnienia takiego roszczenia.

Pozwana (...) powoływała się ponadto na okoliczność ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości swoich uprawnień z tytułu jej użytkowania wieczystego, które nie wygasło. Pozostawało tym samym skutecznym wobec powoda tytułem prawnych do władania nieruchomością, jak też położonym na niej budynkiem i jej oddania w posiadanie zależne pozwanego (...), w stosunku do którego powinny zostać skierowane oba roszczenia z pozwu. Pozwana (...) kwestionowała więc swoją bierną legitymację w tej sprawie. Twierdziła bowiem, że o wydanie nieruchomości i o zapłatę należnego wynagrodzenia za korzystanie z niej bez tytułu prawnego, powód powinien był wystąpić w stosunku do podmiotu, w którego władaniu budynek faktycznie pozostaje, czyli w stosunku do pozwanego (...).

Na wniosek strony pozwanej, przypozywany do tej sprawy został Skarb Państwa – Prezydent (...) W., który zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej oraz wnosił o oddalenie powództwa. Nie przystąpili natomiast do sprawy w tym charakterze przypozywani P. G. i W. G.. Sąd Okręgowy zawieszał ponadto postępowanie w sprawie do czasu ponownego rozpoznania wniosku dekretowego złożonego przez poprzednich właścicieli nieruchomości przy ul. (...)

w W.. Nie uwzględniał też wniosku o jego podjęcie. Uwzględniając zażalenia powoda, postanowieniem z dnia 22 października 2013 r., Sąd Apelacyjny podjął jednak zawieszono w tej sprawie postępowanie. Uznał bowiem wówczas, że rozpoznanie wskazanego wniosku nie jest koniecznym warunkiem rozstrzygnięcia o zasadności roszczeń objętych pozwem.

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu (...) opuszczenie i opróżnienie nieruchomości budynkowej położonej pod wskazanym adresem i jej wydanie powodowi, jak również zasądził od (...) na rzecz W. K. kwotę 9233066 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 3598078,35 zł od dnia 11 lutego 2008 r. do daty zapłaty, jak również od kwoty 5634987,65 zł od dnia 8 listopada 2013 r. do daty zapłaty. Powództwo zostało ponadto oddalone w pozostałym zakresie w stosunku do pozwanego (...) i w całości wobec pozwanej (...), czyli tak w części dotyczącej wydania budynku, jak też zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niego w okresie podanym przez powoda. Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że w stosunku do pozwanego (...) powód wygrał sprawę w 80,7% dochodzonego roszczenia o zapłatę i w całości w zakresie roszczenia o wydanie budynku, jak też że w całości przegrał sprawę w relacji do pozwanej (...). Szczegółowe rozliczenie kosztów procesu zostało pozostawione referendarzowi sądowemu. W całości oddalony też został wniosek interwenienta ubocznego o zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Na podstawie zebranych dowodów, w tym dokumentów złożonych przez obie strony i opinii biegłego sądowego, Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość położona przy ul. (...) w W. stanowiła własność poprzedników prawnych powoda i innych ich następców prawnych. Podlegała więc skutkom dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...). Została też objęta wnioskiem o przyznanie własności czasowej, który został zgłoszony przez osoby uprawnione. Nie został jednak uwzględniony decyzją z 24 lutego 1956 r., której nieważność została następnie stwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 26 września 2001 r. Jej odpis został, według ustaleń Sądu Okręgowego, doręczony pozwanej (...) na przełomie września i października 2001 r. Na podstawie decyzji Wojewody (...) z 8 lutego 1995 r., jak ustalił Sąd Okręgowy, stwierdzone zostało, że z mocy prawa (...) nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego pod wskazanym adresem, jak również własność wzniesionego na niej budynku. Ustalono także, że na podstawie umowy z 5 stycznia 2001 r., (...) oddała pozwanemu (...) tę nieruchomość w użyczenie, czyli stosunek nieodpłatny, który trwał przez następne lata, w tym przez okres postępowania, mimo stwierdzenia, decyzją Ministra Budownictwa z dnia 12 czerwca 2006 r., która została utrzymana w mocy decyzją Ministra z dnia 11 października 2006 r., nieważności decyzji Wojewody (...) z 8 lutego 1995 r. Sąd Okręgowy ustalił, że wniosek o ponowne rozpoznanie tej sprawy administracyjnej został złożony przez pozwaną (...) której skarga od późniejszej ze wskazanych decyzji została następnie oddalona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 25 kwietnia 2007 r. Wydanie tego wyroku nie zmieniło jednak, według ustaleń Sądu Okręgowego, posiadania spornego budynku, który w dalszym ciągu pozostawał w użyczeniu pozwanego (...) na podstawie umowy z 5 stycznia 2001 r. Sąd Okręgowy ustalił także, że nie został uwzględniony wniosek (...) o ponowne rozpatrzenie sprawy nadzorczej zakończonej decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 26 września 2001 r. Wydane w tym postępowaniu decyzje zostały wprawdzie uchylone wyrokiem NSA z 19 września 2003 r. Skarga kasacyjna powoda od tego wyroku została jednak uwzględniona wyrokiem NSA z dnia 20 kwietnia 2004 r. i sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania przez Wojewódzki Sąd Administracyjny, który prawomocnym wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2005 r., jak ustalił Sąd Okręgowy, oddalił skargę pozwanej (...) na decyzję utrzymującą w mocy decyzję nadzorczą z dnia 26 września 2001 r.

Sąd Okręgowy dokładnie opisał stan nieruchomości przy ul. (...) w W., w tym budynku wzniesionego na gruncie, który od dziesięcioleci pozostawał we władaniu pozwanego (...). Szczegółowe ustalenia dotyczyły także wielu wydatków, które (...) poczyniło na utrzymanie nieruchomości oraz na dostosowanie budynku do specyficznych potrzeb prowadzonej w nim od lat działalności statutowej, w tym badawczej. Na podstawie opinii biegłej, Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że czynsz, który można byłoby uzyskać z tytułu najmu całego budynku w okresie od początku października 2001 r. do końca grudnia 2013 r., wynosił 10277007 zł. W wypadku zachodzącej konieczności ponoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zajętej pod nim części gruntu, wartość pozostałej części przychodu z tytułu jego wynajmowania została określona przez Sąd Okręgowy na kwotę 8765907 zł. Wskazane też zostało, że

podane wielkości zostały obliczone, na podstawie opinii biegłej sądowej, przy uwzględnieniu pustostanów i po odjęciu kosztów utrzymania budynku, w tym mediów, zarządu nieruchomością, podatku, ubezpieczenia, napraw i remontów.

Oceniając znaczenie prawne ustalonych okoliczności w świetle przesłanek określonych w przepisach stanowiących podstawę roszczeń objętych pozwem, Sąd Okręgowy dopatrył się podstaw do uwzględnienia powództwa o wydanie spornego budynku i o zasądzenie na rzecz powoda przeważającej części kwoty objętej drugim żądaniem pozwu wyłącznie w stosunku do pozwanego (...). Uznał natomiast oba żądania główne za bezzasadne w odniesieniu do (...), której odmówił przede wszystkim materialnej legitymacji biernej w tej sprawie. Nie podzielał zarzutów pozwanych co do braku legitymacji czynnej powoda, jak również stanowiska przyjętego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 11 lutego 2011, I CSK 288/10, na potrzeby sprawy o zasiedzenie przez pozwane (...) spornej nieruchomości. Odwołując się natomiast do późniejszych już orzeczeń Sądu Najwyższego, które dotyczyły skutków stwierdzenia nieważności negatywnej decyzji dekretowej, Sąd Okręgowy uznał, że skutek wydania przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzji z dnia 26 września 2001 r., która nie została wzruszona w dalszych postępowaniach inicjowanych przez pozwaną Akademię, własność spornego budynku powróciła, na podstawie art. 5 dekretu (...), do następców prawnych przedwojennych jego właścicieli, w każdym razie do czasu ponownego rozpoznania złożonego przez nich wniosku dekretowego o przyznanie własności czasowej, który nie został rozstrzygnięty przed wydaniem przez Sąd Okręgowy wyroku w przeważającym zakresie uwzględniającego powództwo w stosunku do pozwanego (...). Do tego bowiem momentu, własność budynku, jak wskazał Sąd Okręgowy zgodnie z dominującym poglądem w orzecznictwie, również Sądu Najwyższego, została oddzielona, zgodnie z powołanym przepisem, przewidującym wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, od własności gruntu, który poprzednicy prawni powoda utracili wraz z wejściem w życie powołanego dekretu.

Sąd Okręgowy uznał także, rozważając różne tendencje w orzecznictwie, że każdy ze współwłaścicieli nieruchomości, również budynkowej stanowiącej osobny od gruntu przedmiot prawa własności, jest uprawniony nie tylko do wystąpienia z roszczeniem z art. 222 § 1 k.c. o jego wydanie, lecz również do wytoczenia powództwa o zapłatę całości wynagrodzenia za korzystanie przez pozwane (...) ze spornego budynku bez tytułu prawnego w złej wierze, na istnienie której powód zasadnie się powoływał od momentu powzięcia przez pozwanych wiedzy o wydaniu decyzji z dnia 26 września 2001 r., czyli w dacie doręczenia pozwanej (...) odpisu tej decyzji, do czego doszło, jak ustalił Sąd Okręgowy, na przełomie września i października 2001 r. Sąd Okręgowy na tej podstawie uznał, że powód był legitymowany do dochodzenia roszczenia z art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. od podanego momentu w pełnej wysokości przysługującej wszystkim współwłaścicielom spornego budynku, w tym także powodowi, który odziedziczył początkowo połowę praw do tego budynku, po sprzedaży zaś H. K., umową z dnia 6 lipca 2006 r., części tych udziałów, dysponował udziałem w 4/10 części tych praw. Zachował jednak, jak uznał Sąd Okręgowy, uprawnienie do dochodzenia całości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez (...) ze spornego budynku.

Oceniając zaś legitymację bierną w zakresie obu roszczeń objętych treścią żądania pozwu i powołując się na rozbieżne w tym zakresie orzecznictwo, Sąd Okręgowy dopatrył się podstaw do przyjęcia, że nie tylko roszczenie, które dotyczyło wydania budynku pozostającego w faktycznym władaniu pozwanego (...) jako jego posiadacza zależnego, ale również roszczenie o zasądzenie na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego budynku w podanym okresie, powinno zostać skierowane w stosunku do (...). Nie było natomiast uzasadnione dochodzenie tych roszczeń od pozwanej (...), która poprzez oddanie spornego budynku w użyczenie, na podstawie umowy z dnia 5 stycznia 2001 r., utraciła faktyczne władztwo nad tym budynkiem. Pozostawało ono bowiem wyłącznie po stronie pozwanego (...), które przez cały podany okres korzystało w złej wierze z budynku należącego do powoda. Umowa, na podstawie której weszło w zależne jego posiadanie, nie była bowiem skuteczna w stosunku do jego współwłaścicieli. Sąd Okręgowy uznał, że nie miała dla tej sprawy żadnego znaczenia okoliczność wydzielenia z nieruchomości przy ul. (...) osobnych działek. Powód występował bowiem o wydanie budynku położonego na gruncie, którego dotyczył wniosek dekretowy, jak też decyzja nadzorcza z 26 września 2001 r. Bez znaczenia dla wyniku sprawy pozostawała także, według Sądu Okręgowego, okoliczność ujawnienia pozwanej (...) w księdze wieczystej prowadzonej dla wskazanej nieruchomości jako wieczystego jej użytkownika. W sytuacji, gdy zostało w tej sprawie wykazane, że w trybie nadzorczym stwierdzona została nieważność decyzji administracyjnej z 8 lutego 1995 r., która stanowiła podstawę ujawnienia tych praw w

księdze wieczystej spornej nieruchomości, uznać należało, według Sądu Okręgowego, że pozwana (...) utraciła prawa wpisane do tej księdzi.

Wysokość wynagrodzenie należnego powodowi od pozwanego (...) została obliczona przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego B. D. oraz przy częściowym uwzględnieniu zarzutu przedawnienia tej części roszczenia opartego na art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c., która nie była objęta pierwotnym żądaniem pozwu. Została natomiast zgłoszona po upływie dziesięcioletniego terminu przedawnienia tego roszczenia, czyli pismem z dnia 31 października 2013 r. Uwzględnienie zarzutu przedawnienia, który był w tym zakresie uzasadniony, nie pozwalało więc na zasądzenie na rzecz powoda tej części wynagrodzenia objętego rozszerzoną częścią powództwa, które dotyczyło okresu sprzed października 2003 r. Wysokość należnego wynagrodzenia za ten okres została wyliczona przez Sąd Okręgowy, na podstawie opinii biegłej, na kwotę 1043941 zł, która została odjęta od łącznej wysokości tej należności w kwocie 10277007 zł. Na uwzględnienie, według Sądu Okręgowego, zasługiwało więc roszczenie oparte na powołanych przepisach do kwoty 9233066 zł wraz z odsetkami od 11 lutego 2008 r. od kwoty objętej pierwotnym żądaniem pozwu, w którym powód dochodził kwoty 3598078,35 zł Wzywał bowiem pozwane (...) do jej zapłaty pismem z dnia 29 października 2007 r. i żądał odsetek od tej kwoty od daty wytoczenia powództwa. Od kwoty objętej rozszerzonym żądaniem, która zasługiwała na uwzględnienie, czyli od kwoty 5634987,65 zł, odsetki zostały więc zasądzone przez Sąd Okręgowy za okres od doręczenia pozwanemu (...) odpisu pisma, którym powód rozszerzył żądanie pozwu, czyli od 8 listopada 2013 r. do daty zapłaty. W pozostałym zakresie nie było podstaw do uwzględnienia tego roszczenia również w stosunku do pozwanego (...).

Sąd Okręgowy nie znalazł ponadto podstaw do uwzględnienia zarzutu potrącenia należności z tytułu nakładów poczynionych przez pozwane (...) w istotnym dla sprawy okresie, który został zgłoszony na wypadek uznania zasadności roszczenia o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornego budynku. Oceniając dokumentację przedstawioną przez (...), Sąd Okręgowy uznał, że zostały wykazane wydatki na bieżące utrzymanie tego budynku i dostosowanie jego standardu do potrzeb pozwanego (...), które nie udowodniło, aby były to nakłady konieczne oraz by powód bezpodstawnie został w ten sposób wzbogacony w znaczeniu przyjętym w art. 226 § 2 k.c.

Okoliczność władania spornym budynkiem, nawet w toku postępowania, przez (...), bez skutecznego wobec powoda tytułu prawnego, przesądziła, w ocenie Sądu Okręgowego, o konieczności uwzględnienia także roszczenia o jego wydanie przez pozwane (...). Zostało ono bowiem zasadnie wywiedzione na podstawie art. 222 § 1 k.c. Z podanych powodów Sąd Okręgowy uznał także, że zarzut zatrzymania, oparty na art. 461 § 1 k.c., nie został wykazany przez pozwane (...). O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł natomiast zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia w relacji między powodem a (...), jak również w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy wygranej przez pozwaną Akademię, czyli zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe rozliczenie kosztów procesu pomiędzy powodem a pozwanymi Sąd Okręgowy powierzył referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosło tylko pozwane (...). Powód nie zaskarżył natomiast tego wyroku w części oddalającej powództwo w stosunku do (...). Zaskarżając ten wyrok w części uwzględniającej żądania powoda, pozwane (...) zarzuciło Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 222 § 1 w zw. z art. 8 dekretu (...) i art. 244 § 1 k.c. poprzez nakazanie skarżącej wydania powodowi spornego budynku z pominięciem okoliczności posiadania przez (...) skutecznego wobec powoda prawa użytkowania tego budynku, które zostało ustanowione decyzją Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 18 marca 1966 r., jak również wskutek nieuzasadnionego przyjęcia, że właściciele nie utracili własności tego budynku w wyniku negatywnej decyzji dekretowej oraz że odzyskali prawa współwłaścicielskie po wydaniu decyzji z dnia 26 września 2001 r. Następny zarzut apelacji dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 224 § 1 w zw. z art. 7 k.c. poprzez uwzględnienie roszczenia co do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez skarżącą z tego budynku pomimo tego, że domniemanie dobrej wiary, z którego skarżąca korzystała na podstawie powołanego przepisu, nie zostało obalone przez powoda, jak również z przeoczeniem okoliczności pozostawiania przez skarżącą w dobrej wierze do chwili uzyskania wiedzy o wytoczeniu przez powoda powództwa, a nie w dacie doręczenia pozwanej (...) powołanej decyzji nadzorczej. Kolejny zarzut apelacji dotyczył naruszenia art. 461 § 1 w zw. z art. 226 § 2 k.c. poprzez brak uwzględnienia zarzutu zatrzymania do momentu rozliczenia nakładów, które na sporny budynek poczyniła skarżąca w istotnym dla sprawy okresie. W dalszej kolejności podniesiony został

zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 3 ust. 1 w zw. z art. 5 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez pominięcie okoliczności ujawnienia w księdze wieczystej spornego budynku praw właścicielskich Skarbu Państwa, jak również sprzeczne z art. 8 dekretu (...) pominięcie, że odmowa przyznania własności czasowej ex lege przenosiła własność budynku na rzecz (...) W., następnie zaś na rzecz Skarbu Państwa. Przedostatni zarzut naruszenia prawa materialnego dotyczył z kolei sprzeczności z art. 498 § 1 i 2 k.c. pominięcia zarzutu potrącenia własnej wierzytelności z tytułu rozliczenia nakładów z wynagrodzeniem dochodzonym przez powoda z tytułu bezumownego korzystania przez skarżącą ze spornego budynku. Ostatni zaś zarzut dotyczył niedostrzeżenia przez Sąd Okręgowy, że dochodzenie uwzględnionych roszczeń stanowiło ze strony powoda nadużycie prawa podmiotowego, które nie zasługiwało na ochronę. Apelacja pozwanego (...) została ponadto oparta na zarzutach naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa procesowego, w tym art. 230 k.p.c. przez nieuwzględnienie okoliczności nabycia przez skarżącą, na podstawie decyzji z 18 marca 1966 r., użytkowania spornej nieruchomości wraz z budynkiem, jak też przez sprzeczne z art. 316 § 1 k.p.c.: pominięcie okoliczności przysługiwania skarżącej skutecznego wobec powoda prawa do władania spornym budynkiem posadowionym również na działkach o nieustalonym stanie prawnym, które nie należą do powoda i innych następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w W.; nieuwzględnienie okoliczności zasiedzenia tej nieruchomości przez Skarb Państwa z dniem 4 stycznia 1967 r.; pominięcie okoliczności toczenia się postępowania administracyjnego dotyczącego ponownego rozpoznania wniosku dekretowego złożonego przez przedwojennych właścicieli tej nieruchomości, postępowania o stwierdzenie nabycia jej własności przez Skarb Państwa przez zasiedzenie, jak też postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o odmowie przyznania własności czasowej poprzednikom prawnym powoda, który bezzasadnie został uznany za właściciela spornego budynku. Następny zarzut dotyczył naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasad swobodnej oceny dowodów, które zostały złożone przez skarżącą na okoliczności zakresu oraz wielkości nakładów poniesionych na sporny budynek, które bezzasadnie nie zostały uznane przez Sąd Okręgowy za konieczne i zostały pominięte przy rozliczeniu stron, jak też przez oparcie ustaleń na opinii, która nie uwzględniała tych wydatków w części dotyczącej określenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi z tytułu korzystania przez skarżącą z tego budynku w okresie nieobjętym skutecznym w dalszej części zarzutem przedawnienia tego roszczenia, a nadto przez dowolną oceną znaczenia orzeczeń i wyroków wydanych w sprawach administracyjnych, które nie potwierdzały właścicielskich uprawnień i czynnej legitymacji powoda. W dalszej kolejności skarżąca zarzuciła Sądowi Okręgowemu sprzeczne z art. 227 w zw. z art. 232 k.p.c. nieuwzględnienie zarzutu zatrzymania i potrącenia, na które się powoływała przeciwko obu roszczeniom objętym pozwem, jak też sprzeczną z art. 177 § 1 k.p.c. odmowę zawieszenia postępowania w tej sprawie do prawomocnego zakończenia postępowania o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa własności spornej nieruchomości przez zasiedzenie, jak również postępowania administracyjnego dotyczącego ponownego rozpoznania wniosku dekretowego złożonego przez poprzedników prawnych powoda. Kolejny zarzut odnosił się do sprzeczności z art. 6 § 1 k.p.c. przedłożenie zasady szybkości tego postępowania ponad potrzebę wyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla oceny zasadności roszczeń objętych pozwem, jak też sprzeczne z art. 234 k.p.c. pominięcie domniemania dobrej wiary skarżącej w zakresie posiadania spornego budynku. Ostatni zarzut apelacji dotyczył natomiast naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie sporządzenia przez Sąd Okręgowy uzasadnienia, w którego treści zostałyby ustalone wszystkie istotne okoliczności, jak również rozważone zarzuty i argumenty, na które skarżąca powoływała się w tej sprawie na swoją obronę. Na podstawie podanych zarzutów skarżąca wnosiła o zmianę zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego poprzez oddalenie powództwa w tym zakresie, ewentualnie o jego uchylenie w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego. Na podstawie art. 380 k.p.c. domagała się także rozpoznania tych postanowień Sądu Okręgowego, którymi oddalone zostały wnioski skarżącej o zawieszenie postępowania w tej sprawie do prawomocnego zakończenia postępowania o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa prawa własności do nieruchomości przy ul. (...) w W. przez zasiedzenie oraz do czasu ostatecznego zakończenia wskazanego w apelacji postępowania administracyjnego dotyczącego ponownego rozpoznania wniosku dekretowego złożonego przez poprzedników prawnych powoda.

W odpowiedzi na apelację powód wnosił o jej oddalenie w całości oraz o obciążenie skarżącej poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie wyrokiem częściowym, który na obecnym etapie sprawy został wydany w odniesieniu do tej części wyroku Sądu Okręgowego, w której w stosunku do skarżącej uwzględnione zostało roszczenie o zasądzenie na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie przez pozwane (...) ze spornego budynku przy ul. (...) w W. w okresie, na który wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, czyli w tej części roszczenia opartego na art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c., która nie została objęta zarzutem przedawnienia roszczenia. Została więc uwzględniona przez Sąd Okręgowy do kwoty 9233066 zł wraz z odsetkami za okresy wskazane w punkcie drugim zaskarżonego wyroku. Apelacja pozwanego (...) była w tym zakresie uzasadniona i zasługiwała na uwzględnienie w całości, niezależnie od tego, że znaczna części zarzutów, które zostały w niej podniesione, nie była trafna. Wystarczające do uwzględnienia tej apelacji w podanym zakresie były jednak zarzuty związane z naruszeniem przez Sąd Okręgowy obu wskazanych przepisów, zwłaszcza w zakresie dotyczącym wadliwego określenia, na tle stanu faktycznego sprawy, legitymacji biernej, czyli skierowania roszczenia opartego na podanych przepisach w stosunku do posiadacza zależnego i bezpodstawnego zastosowania w tej sprawie art. 230 k.c., wynikające także z przeoczenia przez Sąd Okręgowy, że po stronie powodowej występował jeden ze współwłaścicieli budynku. Nie dochodził natomiast roszczenia posiadacz samoistny w stosunku do posiadacza zależnego, który we wskazanej relacji podmiotowej pozostawał w dobrej wierze w zakresie dotyczącym wykonywania przez (...) zależnego posiadania tego budynku w istotnym dla sprawy okresie. Nie zachodziły więc w tej sprawie dwie konieczne przesłanki do uwzględnienia roszczenia dotyczącego zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwane (...) z budynku. Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego naruszało więc powołane przepisy. Nie zasługiwało tym samym na uwzględnienie w ramach instancyjnej kontroli zaskarżonego wyroku na obecnym etapie postępowania apelacyjnego, którego stan nie pozwalał na rozstrzygnięcie o zasadności apelacji w stosunku do uwzględnionego przez Sąd Okręgowy drugiego roszczenia, czyli o nakazanie skarżącej wydania budynku przy ul. (...) w W..

Na uwzględnienie nie zasługiwały natomiast zarzuty, w ramach których skarżąca kwestionowała czynną legitymację powoda poprzez twierdzenie, że nie zostało wykazane, aby wskutek wydania decyzji nadzorczej z dnia 26 września 2001 r., własność spornego budynku nie powróciła do następców prawnych jego przedwojennych właścicieli, którzy byli uprawnieni do złożenia wniosku z art. 7 dekretu (...) o przyznanie własności czasowej do gruntu. Nie były również uzasadnione zarzuty dotyczące posiadania przez pozwane (...), na podstawie decyzji z 18 marca 1966 r., tytułu prawnego do skutecznego wobec powoda władania spornym budynkiem. Nieuzasadnione były również liczne zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy wskazanych w apelacji norm prawa procesowego, w tym art. 230, art. 233 § 1, art. 232 w zw. z art. 227, jak też art. 234, art. 244 § 1 i w przeważającym zakresie art. 328 § 2 k.p.c., który został naruszony w nieznacznym zakresie, dotyczącym nieustosunkowania się przez Sąd Okręgowy do zarzutu nabycia przez skarżącą prawa użytkowania tego budynku na podstawie decyzji z 18 marca 1966 r. oraz jej aktualności i prawnej skuteczności w stosunku do powoda, którego można było uznać za właściciela tego budynku do czasu ponownego rozpoznania wniosku dekretowego, który stał się aktualny po wydaniu decyzji nadzorczej z 26 września 2001 r. Nie został jednak dotąd rozstrzygnięty. Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 177 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku o zawieszenie tego procesu do czasu ostatecznego zakończenia wskazanego postępowania administracyjnego, jak też drugiego postępowania zainicjowanego przez skarżącą o stwierdzenie nabycia, tym razem przez Skarb Państwa, własności nieruchomości wraz z budynkiem przez zasiedzenie, dotyczył roszczenia o wydania tego budynku. Pozostawał więc poza kognicją Sądu Apelacyjnego określoną zakresem rozstrzygnięcia o zasadności apelacji wyrokiem częściowym, który nie dotyczył tego roszczenia. Nie wymagał więc oceny jego zasadności na tym etapie postępowania, które zostało zainicjowane apelacją pozwanego (...). Poprzestać więc należy na przypomnieniu, że podjęcie postępowania, które zostało jednak zawieszono z podanej przyczyny przez Sąd Okręgowy, było wynikiem uwzględnienia zażalenia powoda na postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 18 czerwca 2009 r., które zostało zmienione przez Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 22 października 2013 r. Wychodząc z odmiennych założeń, które legły też u podstaw wydania wyroku częściowego w postępowaniu odwoławczym, podczas rozpoznawania sprawy na rozprawie apelacyjnej, jednocześnie z wydaniem tego wyroku, Sąd Apelacyjny zdecydował jednak o zawieszeniu pozostałej części

postępowania, czyli w zakresie dotyczącym roszczenia windykacyjnego, do czasu ostatecznego rozpoznania wniosku złożonego przez poprzedników prawnych powoda zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu (...).

Niezależnie od zasadności zarzutów, które przesądziły o konieczności uwzględnienia apelacji pozwanego (...), dokładniejszego uzasadnienia na tym etapie postępowania wymaga również w pierwszej kolejności bezzasadność zarzutu dotyczącego braku legitymacji czynnej w rozpoznawanej sprawie, na który powoływała się skarżąca w postępowaniu przed Sądem Okręgowym oraz w apelacji, w odniesieniu do roszczenia opartego na art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. Z przepisów tych jednoznacznie wynika, że z powództwem o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości strony poszukującej ochrony na podstawie powołanych przepisów może wystąpić jej właściciel, w tym jeden z jej współwłaścicieli. Sporne zaś pozostaje, czy współwłaściciel jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tego tytułu czy tylko jej części w wielkości odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności. Podstawowe dla tej sprawy znaczenie miało więc wyjaśnienie, czy powód jest współwłaścicielem budynku wzniesionego na działce położonej przy ul. (...) w W..

Stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy w podanym zakresie zasługiwało na aprobatę. Nie przesądzało jednak nawet o zasadności powództwa o wydanie spornego budynku, którego nie dotyczył wyrok częściowy wydany przez Sąd Apelacyjny. Odnosząc się do zasadności apelacji pozwanego (...) w zakresie objętym wydanym wyrokiem częściowym, formalnie uzasadnione byłoby nawet powołanie się na pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy przy ocenie okoliczności rozpoznawanej sprawy, czyli w uzasadnieniu postanowienia z 11 lutego 2011 r., I CSK 288/10, którym oddalona została skarga kasacyjna pozwanego (...) na postanowienie oddalające apelację od postanowienia, którym oddalony został wniosek skarżącej o stwierdzenie zasiedzenia spornej nieruchomości na rzecz pozwanego (...). Sąd Najwyższy uznał bowiem w tym uzasadnieniu, że skutek wydania decyzji nadzorczej z dnia 26 września 2001 r. o stwierdzeniu nieważności negatywnej decyzji dekretowej z dnia 24 lutego 1956 r., własność budynku wzniesionego na spornej nieruchomości nie powróciła do następców prawnych dawnych jej właścicieli, czyli że powód nie nabyła uprawnień współwłaścicielskich do tego budynku, na podstawie art. 5 dekretu (...), do czasu rozpoznania wniosku złożonego zgodnie z art. 7 dekretu przez poprzedników prawnych powoda, mimo że wniosek ten musiał zostać rozstrzygnięty na nowo, tak jakby uprzednio w ogóle nie doszło do jego negatywnego załatwienia. Posługując się argumentem formalnym, który można sprowadzić do prekluzji stanu faktycznego ocenionego we wskazany sposób w postępowaniu wywołanym powołaną skargą kasacyjną, apelację pozwanego (...), również w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w wyroku częściowym, który został wydany przez Sąd Apelacyjny, należałoby uznać wręcz za zasadną w sposób oczywisty, bez konieczności podawania dalszych argumentów, które zostały przytoczone przez Sąd Okręgowy oraz stały się przedmiotem zarzutów apelacji wniesionej przez pozwanego (...). Gdyby bowiem skutek wydania decyzji nadzorczej z 26 września 2001 r., powód nie odzyskał, wraz z innymi następcami prawnymi dawnych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., praw, które wskazane osoby utraciły wskutek wydania negatywnej decyzji dekretowej z 24 lutego 1956 r., nie tylko roszczenie oparte na art. 222 § 1 k.c., lecz również roszczenie dotyczące zasądzenia od skarżącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku znajdującego się na tej nieruchomości, od października 2001 r., należałoby uznać za bezzasadne wręcz oczywiście ze względu na brak jakichkolwiek podstaw faktycznych mających znaczenie decydujące dla oceny czynnej legitymacji powoda w tej sprawie.

Nawet jednak nie poprzestając na podanym argumencie formalnym, nie można było uznać, by w zakresie roszczenia o wynagrodzenie objętego pozwem zawarte w nim żądanie mogło zostać uwzględnione w stosunku do pozwanego (...). Liczne argumenty, jak zasadnie przyjął Sąd Okręgowy, przemawiały też za koniecznością uznania, że skutek wydania decyzji nadzorczej z dnia 26 września 2001 r., powód, podobnie jak pozostali następcy prawni dawnych właścicieli nieruchomości przy ul. (...), nabył właścicielskie uprawnienia do położonego na niej budynku, nie tylko ze względu na powszechnie uznawany wsteczny skutek wydania decyzji stwierdzającej nieważność negatywnej decyzji dekretowej, który tłumaczy konieczność rozpoznania wniosku dekretowego, tak jakby w ogóle nie był on wcześniej rozstrzygany przez właściwy organ, lecz w dalszej kolejności z tego powodu, że właścicielskich praw do spornego budynku po wydaniu negatywnej decyzji dekretowej nie nabyła osoba trzecia, która by w tym zakresie korzystała z ochrony przewidzianej rękojmią wiary publicznej księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, czyli osoba, która na drodze czynności prawnej dokonanej z podmiotem ujawnionym w księdze jako właściciel tego budynku nabyłaby



tożsame uprawnienia. Z ochrony tego rodzaju nie mogła w szczególności korzystać pozwana (...). Decyzja z 8 lutego 1995 r., wydana przez Wojewodę (...) na podstawie art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o uregulowaniu niektórych praw majątkowych P., potwierdzała tylko nabycie przez Akademię prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności spornego budynku z mocy prawa, a nie w wyniku czynności prawnej dokonanej z udziałem Skarbu Państwa, który był oraz nadal pozostaje ujawniony jako właściciel tej nieruchomości gruntowej, w księdze wieczyste, która jest dla niej prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa pod nr (...). Nie korzystając z ochrony przewidzianej rękojmią wiary publicznej tej księgi, ujawnione w niej prawa (...) nie stanowiły z tych powodów przeszkody do uznania, że wskutek wydania decyzji nadzorczej z 26 września 2001 r., własność budynku przeszła na następców prawnych jego dawnych właścicieli, do czasu ponownego rozpoznania wniosku, który został złożony przez wskazane osoby na podstawie art. 7 dekretu (...). W tym zakresie wyprzedzające czasowo były bowiem skutki przewidziane w art. 5 dekretu, zgodnie z którym własność budynku położonego na nieruchomości objętej jego działaniem pozostawała przy poprzednich właścicielach gruntu aż do czasu rozstrzygnięcia wniosku o przyznanie na rzecz tych osób własności czasowej do gruntu, który w późniejszym okresie mógł zostać uwzględniony wyłącznie poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu na rzecz tych osób albo też ich następców prawnych. Przy negatywnej decyzji co do tego wniosku, stosownie do art. 8 dekretu, własność budynku przechodziła z mocy prawa na stołeczną gminę, zaś w późniejszym okresie, którego dotyczy rozpoznawana sprawa – wprost na rzecz Skarbu Państwa. Jeśli sposób nabycia użytkowania wieczystego na rzecz (...) nie mógł skutkować uzyskaniem przez pozwaną ochrony przewidzianej instytucją rękojmi wiary publicznej tej księgi, która była i jest prowadzona dla spornej nieruchomości, wsteczny skutek wydania decyzji nadzorczej z 26 września 2001 r., wynikający z art. 5 dekretu, musiał się wiązać z koniecznością przyjęcia, do czasu rozpoznania wniosku z art. 7 dekretu, który został złożony przez osoby uprawnione, że powód, wraz z pozostałymi następcami prawnymi przedwojennych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., nabył współwłasnościowe prawa do budynku, który do wskazanego momentu pozostaje oddzielnym od gruntu przedmiotem prawa własności. Przewidziane w art. 5 dekretu odstępstwo od fundamentalnej dla prawa rzeczowego zasady superficies solo cedit od początku obowiązywania tego aktu prawnego zostało jednak przewidziane jako czasowe tylko rozwiązanie. Nie zostało więc wprowadzone do systemu prawnego jako jego element konstrukcyjny, trwała instytucja prawa cywilnego. Niezależnie zaś od tego, że z podanych już przyczyn nie można było odmówić powodowi w tej sprawie czynnej legitymacji materialnej, mimo odmiennego stanowiska, które Sąd Najwyższy zaprezentował, przy ocenie tożsamych samych okoliczności, w uzasadnieniu postanowienia z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 288/10, czasowa konstrukcja oderwania własności spornego budynku do gruntu w tym bardziej złożonym świetle stawiała ocenę zasadności roszczenia o jego wydanie, którego nie dotyczył, również z podanego powodu, wyrok częściowy. Sąd Najwyższy, jak trafnie podał Sąd Okręgowy, zdecydowanie odciął się bowiem w innych orzeczeniach od stanowiska, które zaprezentował w uzasadnieniu powołanego postanowienia (wyrok z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10). Wielokrotnie ponadto wyrażał także pogląd o przysługiwaniu następcom prawnym osobnego prawa własności do budynku już po wydaniu decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność negatywnej dla dawnych właścicieli decyzji dekretowej (por. np. wyrok z dnia 25 października 2012 r., I CSK 160/12). Stanowisko takie było i pozostaje aktualną linią orzecniczą Sądu Apelacyjnego.

Wyjątkowy charakter regulacji przewidzianej w art. 5 dekretu nie może jednak zostać w prosty sposób przełożony na ocenę zasadności roszczenia o wydanie budynku, którego własność została oderwana od gruntu, zwłaszcza przez podmiot, na rzecz którego uprawniony do gruntu ustanowił skutecznie prawo do władania samym gruntem, na którym budynek został wzniesiony. Nie można bowiem wyegzekwować obowiązku wydania budynku bez gruntu, który stanowi podstawę jego wzniesienia i możliwości korzystania z niego, również w zakresie uzyskania faktycznego dostępu do budynku położonego w określonej odległości w stosunku do sąsiedniej nieruchomości gruntowej. Mając więc na uwadze czasowy w istocie charakter instytucji przewidzianej w art. 5 dekretu, oceniając złożone okoliczności tej sprawy i interesy obu stron, Sąd Apelacyjny doszedł ostatecznie do przekonania, że przed ustaniem jednak czasowego stanu wywołanego koniecznością ponownego rozpoznania wniosku złożonego przez poprzedników prawnych powoda na podstawie art. 7 dekretu, brak jest pełnych podstaw faktycznych, jak też prawnych do rozstrzygnięcia o apelacji pozwanego (...) w zakresie dotyczącym roszczenia o wydanie budynku, które zostało uwzględnione przez Sąd Okręgowy bez rozważenia podniesionych argumentów, w tym trudności w wykonaniu tego świadczenia. W ocenie

Sądu Apelacyjnego, niezależnie od tego, że ze względu na złożone, a przy tym rozłożone w czasie uwarunkowania społeczne i gospodarcze, a nawet duże zmiany polityczne, które zachodziły w okresie rozciągniętego w czasie obowiązywania przepisów dekretu (...) oraz opóźniały poprawne rozstrzygnięcie o zasadności wniosków składanych w okresie powojennym przez uprawnione osoby na podstawie art. 7 dekretu, konstrukcja oderwania własności gruntu od budynku z art. 5 tego aktu prawnego została wprowadzona wybitnie jako sytuacja przejściowa, która może zostać wyklarowana do stopnia dającego silną podstawę do rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia windykacyjnego wobec gruntu albo budynku wyłącznie poprzez załatwienie takiego wniosku, czyli doprowadzenie do zgodności stanu prawnego w zakresie dotyczącym tak gruntu, jak też budynku. W ocenie Sądu Apelacyjnego, przed rozpoznaniem wniosku złożonego przez poprzedników prawnych powoda, który wymaga rozstrzygnięcia wskutek wydania korzystnej dla powoda decyzji nadzorczej z 26 września 2001r., brak jest klarowności w stanie faktycznym tej sprawy w takim stopniu, który uzasadniałby definitywne rozstrzygnięcie o zasadności żądania opartego na art. 222 § 1 k.c. z powodów, że względu na której nie byłoby zasadne, przed rozstrzygnięciem tego wniosku, uwzględnienie żądania właściciela o kazanie wydania gruntu przez właściciela lub współwłaścicieli budynku, na którym został on wzniesiony. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, sprawa nie dojrzała więc do rozstrzygnięcia o zasadności apelacji wniesionej od wyroku uwzględniającego roszczenie oparte na podanym przepisie. Zachodziły zaś pełne podstawy do wydania wyroku częściowego co do rozstrzygnięcia dotyczącego wynagrodzenie, którego powód dochodził od (...). W tym zakresie chodziło bowiem o ocenę legitymacji biernej, tytułu prawnego skarżącej do budynku i pozostawania przez (...) w dobrej wierze w zakresie władania nim. Drugoplanowe zaś w istocie znaczenie miał związek roszczenia uzupełniającego z oceną zasadności powództwa windykacyjnego. Przesłanki obu wskazanych roszczeń są bowiem w znacznej mierze różne. Mogą więc zostać ocenione rozłącznie.

Kluczowe znaczenie dla oceny apelacji pozwanego (...) w zakresie rozstrzygniętym wyrokiem częściowym wydanym przez Sąd Apelacyjny miała ocena legitymacji biernej, w szczególności odpowiedź na pytanie, czy żądanie dotyczące zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku położonego przy ul. (...) w W. powinno zostać skierowane tylko przeciwko posiadaczowi samoistnemu, który w istotnym okresie nie był jego właścicielem, czy tylko w stosunku do posiadacza zależnego, który faktyczne władanie spornego budynku przejął na podstawie umowy użyczenia zawartej z posiadaczem samoistnym bez wiedzy, jak też zgody właściciela dochodzącego roszczenia uregulowanego w art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c.

Sąd Okręgowy nie udzielił poprawnej odpowiedzi na postawione pytanie. Przeniósł bowiem bezpodstawnie podobne wątpliwości, które powstawały w orzecznictwie przy określeniu biernej legitymacji w sprawie o wydanie gruntu lub innej nieruchomości. Zostały jednak rozstrzygnięte w orzecznictwie zgodnie z brzemieniem art. 222 § 1 k.c. Za ugruntowane można więc aktualnie uznać stanowisko przyznające bierną legitymację w tych sprawach temu podmiotowi, który wykonuje faktyczne władanie nieruchomością, również jako jej posiadacz zależny (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 526/04, z dnia 31 marca 2005 r., II CK 102/03 oraz z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04, oraz – ostatnio – z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 357/14. Ten wniosek wynika wprost z powołanego przepisu. Zasadność żądania, które zostało na nim oparte, wymaga więc wykazania, że po stronie biernej występuje podmiot, który „władą” nieruchomością. Decydujące znaczenie ma w tym zakresie sam corpus possidendi, nie zaś animus. Przy ocenie powództwa o wydanie nieruchomości nie ma tym samym znaczenia, czy władającym rzeczą jest posiadacz samoistny czy zależny. Żadnego znaczenia prawnego nie ma też dobra czy zła wiara po stronie władającego. Wystarczające jest też wykazanie, że pozwanemu nie przysługuje skuteczny wobec właściciela tytuł do nieruchomości objętej takim żądaniem.

Odmienne została uregulowana legitymacja bierna w sprawach, które dotyczą roszczeń uzupełniających, w tym wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości stanowiącej własność powoda, którego podstawę prawną dochodzenia stanowi art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. Z obu tych przepisów jednoznacznie wynika, że zobowiązany do zapłacenia na rzecz właściciela takiego wynagrodzenia jest posiadacz samoistny, który władał nieruchomością w złej wierze. Nie ma natomiast znaczenia, czy osobiście z tej rzeczy korzystał, czy przekazał nieruchomość w posiadanie zależne, z którego mógł odnosić pośrednie korzyści, w szczególności z tytułu wynajęcia albo też wdzierżawienia nieruchomości, a nawet w użyczenie albo dzierżenie, które nie stanowią bezpośredniego

źródła przychodów po stronie posiadacza samoistnego. Mogą jednak stanowić podstawę uzyskiwania innych korzyści, które wynikać mogą również z powiązań organizacyjnych zachodzących między posiadaczem zależnym a samoistnym, a nawet z relacji rodzinnych albo grzeźnościowych. Z powołanych przepisów bezpośrednio wynika jednak, że zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia nie jest posiadacz zależny, lecz tylko samoistny. Stosunek prawny zachodzących pomiędzy posiadaczem samoistnym a zależnym pozostaje więc poza zakresem przesłanek uregulowanych w powołanych przepisach. Nie może więc mieć znaczenia przy ocenie zasadności powództwa, które zostało na nich oparte. Istotnej roli nie należy przywiązywać do okoliczności uzyskania przez posiadacza zależnego, z umowy zawartej z udziałem posiadacza samoistnego, tytułu do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości stanowiącej własność innej osoby. Ryzyko ponosić bowiem powinien w tym zakresie posiadacz samoistny, którego relacja z posiadaczem zależnym nie może mieć znaczenia na właściciela rzeczy, który nie ma wpływu na rodzaj oraz treść umowy zawartej pomiędzy posiadaczem samoistnym a zależnym.

Wyłączną podstawę skierowania roszczenia o wynagrodzenia z tytułu bezumownego używania rzeczy w stosunku do posiadacza zależnego stanowi natomiast art. 230 k.c. Sąd Okręgowy nie powołał się wprost na ten przepis w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Z jego treści wynika jednak, że w istocie przy zastosowaniu tego przepisu uwzględnione zostało powództwo o zapłatę wynagrodzenia z art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. wobec (...). Powołany przepis został więc zastosowany jako podstawa prawna uwzględnienia tego roszczenia w stosunku do pozwanego (...). Został jednak naruszony przez Sąd Okręgowy, który nie dostrzegł, że żądanie oparte na tym przepisie zostało zgłoszone tylko przez właściciela, który nie wykonywał samoistnego posiadania spornego budynku już po wydaniu decyzji nadzorczej z 26 września 2001 r. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało przyjęte, że powództwo o zasądzenie takiego wynagrodzenia może zostać uwzględnione w stosunku do posiadacza zależnego, jeżeli właściciel występujący z roszczeniem tego rodzaju dochodzi ochrony przewidzianej powołanymi przepisami jako samoistny posiadacz, który nie stracił tego rodzaju posiadania wskutek oddania nieruchomości w posiadanie zależne, czyli po ustaniu stosunku prawnego stanowiącego podstawę jej objęcia w posiadanie zależne przez pozwanego. Sąd Najwyższy zaprezentował takie stanowisko w wyroku z dnia 9 lipca 2014 r., I CSK 5005/14, następnie zaś w wyroku z dnia 4 grudnia 2015 r., I CSK 1070/14. W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny podzielił to stanowisko. W pełni przyłączając się do argumentów, które zostały podane w obu powołanych orzeczeniach Sądu Najwyższego, Sąd Apelacyjny uznał, że nie tylko art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c., lecz również art. 230 k.c. nie mógł więc stanowić podstawy do uwzględnienia powództwa przeciwko pozwanemu (...) pomimo tego, że na pierwszej z powołanych podstaw mogło zostać ono uwzględnione wobec posiadacza samoistnego. Sąd Okręgowy oddalił jednak powództwa w stosunku do pozwanej (...). Zaś powód nie zaskarżył niekorzystnej dla siebie części wyroku Sądu Okręgowego. W orzecznictwie duże wątpliwości budziło określenie, który z obu posiadaczy, samoistny czy też zależny, jest zobowiązany do zapłaty na rzecz właściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej do niego nieruchomości. Wskazana rozbieżność nie była jednolicie rozstrzygana (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z 3 marca 2006 r., II CK 409/10; z 31 marca 2004 r., II CK 102/03; z 19 marca 2009 r., IV CSK 437/08 czy też z 8 kwietnia 2011 r., II CSK 464/10 i z dnia 29 czerwca 2005 r., III CK 669/04, jak też rozbieżne orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie: z 24 października 2014 r., IA Ca 143/14, z 16 stycznia 2014 r., IA Ca 1194/13 i z 11 czerwca 2015 r., IA Ca 1817/14). W ostatnim okresie uzasadnioną przewagę zyskuje jednak stanowisko, zgodnie z którym gdy po stronie powodowej procesu działa właściciel, który nie wykonuje samoistnego posiadania, które realizuje inna osoba, nieruchomość została zaś oddana w posiadanie zależne, obowiązek zapłaty właścicielowi wynagrodzenia z art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. nie spoczywa na posiadaczu zależnym, lecz wyłącznie na posiadaczu samoistnym, który posiada z tego tytułu także bierną legitymację w sprawie dotyczącej roszczenia opartego na tych przepisach. Stanowisko takie Sąd Najwyższy zaprezentował w ostatnim czasie w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 505/14. Analogiczny pogląd wyraził też w wyroku z dnia 4 grudnia 2015 r., I CSK 1070/14. W obu podanych orzeczeniach podany pogląd przesądził o zasadności skarg kasacyjnych, które zostały rozstrzygnięte na korzyść posiadaczy zależnych, którzy na podstawie umów najmu zajmowali lokale bez tytułu prawnego skutecznego wobec ich właścicieli. Sąd Najwyższy sprzeciwił się w szczególności takiemu pogładowi, który dopuszcza podwójne obciążenie posiadacza zależnego, raz z tytułu czynszu zależnego posiadaczowi samoistnemu, dodatkowo zaś z tytułu wynagrodzenia należnego właścicielowi na podstawie art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. Takie samo stanowisko, przy bardziej rozbudowanej argumentacji, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrażał w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 listopada 2012 r., IA Ca 478/12. Podzielając

stanowisko, które Sąd Najwyższy wyraził w powołanych orzeczeniach, dodać należy, przy uwzględnieniu okoliczności tej sprawy, że z podanych przyczyn, nieodpłatny charakter stosunku prawnego pomiędzy posiadaczem samoistnym a zależnym nie może przesądzać o legitymacji biernej w sprawach opartych na powołanych przepisach. Ryzyko ponosić bowiem w tym zakresie powinien posiadacz samoistny, który może odnosić inne korzyści z oddania cudzej rzeczy w posiadanie zależnego. Odmienny pogląd, który Sąd Okręgowy przyjął za podstawę uwzględnienie tego roszczenia w stosunku do pozwanego (...) oraz oddalenia żądania opartego na powołanych przepisach wobec (...), nie zasługiwał na uwzględnienie. Dokładniejsze spojrzenie na okoliczności tej sprawy, w tym organizacyjne powiązania pomiędzy odrębnymi obecnie osobami prawnymi działającymi po stronie biernej w procesie poprzedzającym wydanie zaskarżonego wyroku, tym bardziej ponadto potwierdza stanowisko, które Sąd Najwyższy zaprezentował w obu powołanych orzeczeniach. Wykazuje także, że przy ocenie legitymacji biernej w sprawach opartych na powołanych przepisach nie może mieć żadnego, a tym bardziej przesądzającego znaczenia, okoliczność nieodpłatnego korzystania ze strony posiadacza zależnego z gruntu lub budynku niestanowiącego własności posiadacza samoistnego.

Zebrany w tej sprawie materiał dowodowy, na którego podstawie została ustalona przez Sąd Okręgowy podstawa faktyczna wyroku uwzględniającego powództwo oparte na art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c., jednoznacznie wykazał, że w istotnym dla sprawy okresie posiadaczem samoistnym spornego budynku była pozwana (...), jak też że w tym samym czasie pozwana (...) wykonywała tylko posiadanie zależne. Ustalenia Sądu Okręgowego były w tym zakresie wystarczające. Pozwalały więc na poprawne zakwalifikowanie rodzaju posiadania wykonywanego przez obie pozwane jednostki organizacyjne. Przy ocenie zasadności apelacji pozwanego (...), należy tylko wyeksponować najważniejsze okoliczności, z których wynikały podane wnioski.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 8 lutego 1995 r. stwierdzone zostało deklaratywnie, że na podstawie powołanych w niej przepisów, z mocy samego prawa, pozwana (...) nabyła użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) w W. oraz własność wniesionego na nim budynku, który, jak zaznaczono, w dniu 26 września 2001 r., przeszedł na własność powoda oraz innych następców prawnych jego przedwojennych właścicieli. Stał się więc, do rozpoznania wniosku dekretowego, osobnym od gruntu przedmiotem prawa własności. Taki stan w dalszym ciągu zostaje utrzymany. Wniosek ten nie został bowiem dotąd rozstrzygnięty. Jako podmiot wpisany w treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w charakterze użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku, także obecnie, przez cały okres dochodzenia roszczeniem z art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. pozwana (...) wykonywała samoistne posiadanie budynku, które przejawiało się w jej rozlicznych działaniach. Przede wszystkim z inicjatywy (...), a nie pozwanego (...), wszczynane były dalsze postępowania administracyjne, które zmierzały do podważenia decyzji nadzorczej z dnia 26 września 2001 r. Wyczerpane zostały dopuszczalne w tym zakresie środki prawne przewidziane przepisami procedur administracyjnych, które zostały zakończone dopiero prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 5 kwietnia 2005 r.

Podobnie należy ocenić działania (...) podejmowane po wydaniu przez Ministra Budownictwa decyzji z dnia 12 czerwca 2006 r., którą została stwierdzona nieważność powołanej decyzji Wojewody (...) z dnia 8 lutego 1995 r. Wniosek (...) o ponowne rozpoznanie tej sprawy nie został bowiem uwzględniony. Decyzją z dnia 11 października 2006 r., Minister utrzymał bowiem w mocy swoją poprzednią decyzję nadzorczą. Wyrokiem zaś z dnia 25 kwietnia 2007 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił następnie, jak ustalił Sąd Okręgowy na podstawie dowodów z dokumentów, skargą (...) na ostatnią z tych decyzji. Wyrok ten stał się prawomocny w dniu 21 czerwca 2007 r. Pozwana (...) nie podjęła jednak, nawet w toku tej sprawy, żadnych działań, które kończyłyby wykonywanie samoistnego posiadania budynku. Przeciwnie, kwestionowała prawa powoda, w szczególności powołując się na stanowisko, które Sąd Najwyższy zaprezentował na marginesie argumentów podanych na oddalenie skargi, która została wniesiona przez pozwane (...) w sprawie dotyczącej stwierdzenia nabycia własności spornej nieruchomości przez zasiedzenie.

Przejawem wykonywania przez (...) samoistnego posiadania gruntu w zakresie jego użytkowania wieczystego oraz budynku na zasadach typowych dla posiadania właścicielskiego było również zawarcie, w dniu 5 stycznia 2001 r., umowy o oddaniu nieruchomości w użyczenie wykonywane przez (...), które już w okresie wcześniejszym włączyło faktycznie budynkiem stanowiącym jego siedzibę. Zawarcie takiej umowy stanowiło wręcz typowy przejaw dalszego wykonywania przez (...) samoistnego posiadania tego budynku, mimo że nie przynosiło pozwanej bezpośrednich

korzyści finansowych, takich jak czynsz z tytułu najmu. Nieodpłatny charakter oddania tej nieruchomości w posiadanie zależne wykonywane przez (...) nie świadczył o zakończeniu posiadania samoistnego przez (...). Wynikał bowiem z organizacyjnych powiązań pomiędzy (...) oraz (...), które stanowiło w istocie wydzieloną tylko część (...), mimo odrębności podmiotowej, która wynikała z oddzielnej osobowości prawnej.

Przeciwko przyjęciu, że samoistne posiadanie spornego budynku przez cały okres istotny dla sprawy wykonywała pozwana (...), nie mogło także przemawiać powoływanie się przez (...) na tytuł prawny, który wynikał z decyzji wydanej przez Prezydium Rady Narodowej (...) W. w dniu 18 marca 1966 r. Dokładniejsze przyjrzenie się uwarunkowaniom organizacyjnym związanym z zasadami działania (...) i jej jednostek organizacyjnych, nie pozostawia wątpliwości, że przyjęta przez (...) linia obrony, również przez zarzuty apelacji, które dotyczyły powołanej decyzji, nie była skuteczna. Z jednej bowiem strony, mimo że powołana decyzja dotyczyła (...), którego nazwa obecna została przyjęta decyzją Sekretarza Naukowego P. z dnia 2 lipca 1992 r., nawet z treści decyzji Wojewody (...) z dnia 8 lutego 1995 r. jednoznacznie wynika, że powołaną decyzją z 18 marca 1966 r. prawo zarządu, które odpowiadało swoją treścią prawu użytkowania, na którego nabycie powoływało się pozwane (...), także w apelacji, w istocie zostało ustanowione na rzecz pozwanej (...) jako całości obejmującej wszystkie jednostki, w tym pozwane (...). Wykonywanie tego prawa stanowiło więc, jak wynika ze wskazanej decyzji z 8 lutego 1995 r., podstawę potwierdzenia, że (...) z mocy samego prawa nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność wzniesionego na nim budynku. Aktualna struktura organizacyjna pozwanej (...), oparta na daleko idącej samodzielności poszczególnych jej instytutów oraz ich odrębnej osobowości prawnej, została wprowadzona ustawą z dnia 25 kwietnia 1997 r. o P.. Wynika również z jej statutu, który został uchwalony przez Zgromadzenie Ogólne przeprowadzone w dniu 19 grudnia 1997 r. i zatwierdzony przez Prezesa Rady Ministrów w dniu 23 marca 1998 r. (k: 173). Jeśli więc prawo zarządu, wynikające z decyzji z dnia 18 marca 1966 r., zostało ustanowione w istocie na rzecz pozwanej (...), nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego, potwierdzone decyzją z dnia 8 lutego 1995 r., spowodowało wygaśnięcie prawa zarządu, które mogło zostać, tak jak prawo użytkowania, na które powoływało się pozwane (...), uznane za rodzaj prawa rzeczowego ograniczonego, które mogło się także przejawiać przez wykonywanie posiadania zależnego przez (...), nie zaś samoistnego, które nadal wykonywała pozwana (...). Podczas rozprawy przed Sądem Apelacyjnym pełnomocnik pozwanego (...) przyznał trafnie, że skarżąca była tylko zależnym, nie zaś samoistnym posiadaczem spornego budynku. W świetle powołanych przepisów nie była więc legitymowana biernie w zakresie żądania dotyczącego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z tego budynku w okresie istotnym dla sprawy.

Biernej legitymacji pozwanego (...) nie usprawiedliwiał również art. 230 k.c. Nie może bowiem ulegać kwestii, że mimo wydania decyzji nadzorczej z 26 września 2001 r., samoistne posiadanie budynku, podobnie jak gruntu, tyle że w zakresie użytkowania wieczystego, nie zaś pod tytułem właścicielskim, było wykonywane nadal przez pozwaną Akademię. Nie zostało natomiast przejęte przez powoda ani innych następców prawnych przedwojennych właścicieli tej nieruchomości. Zasada wynikająca z art. 337 k.c., zgodnie z którą oddanie w posiadanie zależne, a więc także w faktyczne władanie, nie pozbawia posiadania tego, kto jest posiadaczem samoistnym rzeczy, nie mogła uzasadniać uznania, że powód przejął albo że kontynuował samoistne posiadanie spornego budynku. Przepis ten można było bowiem odnieść wyłącznie do pozwanej (...). Jej działanie polegające na oddaniu nieruchomości wraz z budynkiem w posiadanie zależne, wykonywane następnie przez pozwane (...), wykazywało tylko, że (...) nie utraciła z tego powodu samoistnego jego posiadania. Nie mogło natomiast uzasadniać tezy, jakoby powód wykonywał samoistne posiadanie spornego budynku. Przeciwnie, konstrukcja prawna roszczeń uzupełniających ochronę petytoryjną, w ramach której legitymacja bierna została przyznana, w sprawach o zasądzenie wynikających z nich świadczeń, osobie określonej jako samoistny posiadacz cudzej rzeczy, oparta została na założeniu, że dochodzący takiej ochrony właściciel nie jest jednocześnie jej posiadaczem, tym bardziej samoistnym. Jeśli więc na tle konkretnego stanu faktycznego samoistne jednak posiadanie wykonuje inny podmiot niż właściciel i posiadacz zależny, żądanie oparte na art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. może zostać skutecznie skierowane wyłącznie w stosunku do posiadacza samoistnego rzeczy. Powództwo nie może, z tego właśnie powodu, zostać więc skutecznie wytoczone przeciwko zależnemu tylko jej posiadaczowi. Za takim poglądem opowiedział się Sąd Najwyższy w powołanych wyrokach: z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 505/04 oraz z 4 grudnia 2015 r., I CSK 1070/14. Został one w pełni podzielony przez Sąd Apelacyjny i zastosowany na potrzeby oceny zasadności apelacji wniesionej w tej sprawie w zakresie dotyczącym roszczenia opartego na podanych

przepisach. Okoliczności tej sprawy wykazywały bowiem, że nie tylko względy związane z możliwością uzyskania korzyści finansowej mogą stanowić przyczynę nieodpłatnego oddania cudzej rzecz w posiadanie zależne. Przyczynę taką mogą bowiem, jak wynika ze stanu faktycznego tej sprawy, stanowić też powiązania organizacyjne i wspólne cele działania różnych jednostek wyposażonych jednak formalnie w oddzielną osobowość prawną.

Przed uzyskaniem informacji o wydaniu decyzji nadzorczej z 26 września 2001 r., czyli do października 2001 r., pozwana (...) była niewątpliwie samoistnym posiadaczem gruntu i budynku przy ul. (...) w dobrej wierze, którą utraciła jednak z tej przyczyny. Od tego też momentu powinna była się liczyć z możliwością wystąpienia przez spadkobierców dawnych właścicieli, w tym przez powoda, z roszczeniem dotyczącym zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania ze tej nieruchomości. Pozostawała bowiem, jak już zaznaczono, jej samoistnym posiadaczem w rozumieniu przyjętym w art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. Chcąc uniknąć wynikającej z tych przepisów sankcji za korzystanie z cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego, tym bardziej po tym, jak decyzją Ministra Budownictwa z dnia 12 czerwca 2006 r. stwierdzona także została nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 8 lutego 1995 r., miała możliwość podjęcia działania zmierzającego do przekształcenia umowy użyczenia z dnia 5 stycznia 2001 r. w odpłatny stosunek prawny. W ten bowiem sposób mogła zniwelować albo też istotnie ograniczyć wydatki na uregulowanie należności przysługujących nowym właścicielom budynku. Umowa użyczenia stanowi bowiem łatwy do rozwiązania stosunek obligacyjny dla użyczającego. Nie podejmując takich działań, czyli nie przerzucając na pozwane (...) tych wydatków, pozwana (...) działała na własne ryzyko. Jego ponoszenie nie było jednak zupełnie nieuzasadnione. Wynikało bowiem z silnych powiązań organizacyjnych i wspólnych celów działania (...) oraz poszczególnych jej jednostek organizacyjnych, w tym posiadających odrębną osobowość prawną instytutów, do których należy również pozwane (...). Samoistny posiadacz cudzej nieruchomości zawsze ponosi więc ryzyko oddania cudzej rzeczy w takie posiadanie zależne, które ma charakter nieodpłatny. Nie może więc ograniczyć dolegliwości związanych z koniecznością wywiązania się z obowiązku zapłaty na rzecz właściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy, w tym budynku stanowiącego osobny od gruntu przedmiot własności. Z powodów, których nie ujawnia materiał zebrany w tej sprawie, należy tylko przyjąć, że nie mogąc przewidzieć ostatecznego wyniku tej sprawy, w szczególności oddalenia wobec (...) roszczenia zgłoszonego przez powoda w tej sprawie zgodnie z art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c., ponad wskazane ryzyko pozwana (...) przedłożyła odnośnienie korzyść przez pozwane (...) z racji dalszego, przed okres wielu lat, zajmowania budynku położonego pod wskazanym adresem na potrzeby prowadzenia własnej działalności statutowej. Jej kontynuowanie jest bowiem jednocześnie realizacją podstawowych celów statutowych związanych z funkcjonowaniem P. jako całości. Roszczenie oparte na powołanych przepisach należało więc kierować tylko wobec (...). Nie było w tym zakresie biernie legitymowane pozwane (...). Wykonywanie tylko zależnego posiadania spornego budynku nie nakładało na (...), w świetle powołanych przepisów i aktualnej ich wykładni przyjmowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego, obowiązku zapłaty właścicielowi niebędącemu posiadaczem samoistnym wynagrodzenia przewidzianego powołanymi przepisami.

Przeciwko zasadności powództwa opartego na wskazanych przepisach w stosunku do pozwanego (...) przemawiał brak jeszcze jednej przesłanki, która wprost wynika z ich treści. Chodzi o określenie, czy posiadacz zależny, który władanie cudzą nieruchomością opiera na stosunku umownym zawartym z posiadaczem samoistnym niebędącym właścicielem, pozostaje w dobrej czy też w złej wierze, a więc ma przekonanie, że korzysta z rzecz na podstawie tytułu prawnego, który daje takie uprawnienie, czy też bez takiego tytułu. Postawione zagadnienie można także, z innej jeszcze strony, sprowadzić do pytania, czego w istocie dotyczy przesłanka dobrej wiary, która musi zachodzić, by powództwo wytoczone na podstawie art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. zostało poprawnie uwzględnione. Czy istotny w tym zakresie jest więc sam stan władania, jak przy powództwie windykacyjnym z art. 222 § 1 k.c., wykonywanego przez podmiot niemający tytułu prawnego, skutecznego w stosunku do właściciela, czy jednak rodzaj posiadania oraz jego źródło. Przy uwzględnieniu opisanej już różnicy pomiędzy przesłankami obu wskazanych powództw, na którą trafnie zwracał uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lutego 1998 r., III KKN 354/97, oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 maja 2012 r., IA Ca 692/11, przy wydawaniu wyroku częściowego w tej sprawie, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że ocena dobrej wiary, dokonywana na potrzeby rozstrzygnięcia o zasadności powództwa opartego na art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c., inaczej niż powództwa windykacyjnego, powinna dotyczyć określonego rodzaju posiadania i jego źródła, nie zaś samego faktu władania cudzą nieruchomością. Przemawia za tym

stanowiskiem przede wszystkim sama treść powołanych przepisów oraz jej porównanie do przesłanek uregulowanych w art. 222 § 1 k.c., wśród których w ogóle nie zostało zróżnicowane, czy chodzi o władanie cudzą rzeczą z tytułu posiadania samoistnego czy też zależnego. Roszczenie o wynagrodzenie, które zostaje oparte na art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c., powinno zostać natomiast skierowane przeciwko posiadaczowi samoistnemu, w stosunku do którego także powinna być oceniana przesłanka dobrej albo złej wiary. Decydujące znaczenie przy określeniu, czy zła wiara została wykazana, należy więc przypisać ocenie okoliczności wejścia pozwanego w samoistne posiadanie rzeczy stanowiącej własność powoda, nie tyle w zakresie zamiaru jego wykonywania, ile zdarzeń usprawiedliwiających właścicielskie władanie rzeczą, która okazała się cudza, jak też korzystanie z niej w taki właśnie sposób w dalszym okresie faktycznego władania nią przez posiadacza samoistnego. Jeśli okoliczności wejścia w takie posiadanie oraz dalszego jego wykonywania nie usprawiedliwiają działań strony pozwanej z racji posiadania wiedzy o braku praw właścicielskich do rzeczy albo możliwości jej zyskania przy dołożeniu minimalnego poziomu staranności, jakiej można wymagać od osoby należycie dbającej o swoje interesy, jak też o ochronę praw innych osób, pozwanemu posiadaczowi samoistnemu nie można przypisać dobrej wiary.

Podobne mechanizmy analizy należy stosować do oceny dobrej wiary posiadacza zależnego, czyli do sytuacji, gdy właściciel wykonujący posiadanie samoistne, również poprzez oddanie swojej rzeczy w zależne posiadanie strony pozwanej, roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z tej rzeczy opiera na art. 230 w zw. z art. 224 § 1 i art. 230 k.c. Dobra wiara takiego pozwanego wymaga więc zbadania, czy zachodzą okoliczności, które w sposób wystarczający by usprawiedliwiły władanie rzeczą i korzystanie z niej w takich granicach, jakie wynikają z zawarcia przez strony umowy najmu, dzierżawy czy też ograniczonego prawa rzeczowego, jak również umowy użyczenia albo nawet grzecznościowego przekazania rzecz do używania przez pozwanego. Chodzi w takim wypadku o ocenę dobrej wiary w granicach posiadania zależnego, które było albo jeszcze jest wykonywane przez pozwanego. W stanach faktycznych, które w typowy sposób podpadają pod hipotezę z art. 230 k.c., roszczenie właściciela oparte na tym przepisie będzie zasadne, jeżeli zostanie zgłoszone w stosunku do byłego najemcy, dzierżawcy, biorącego w użyczenie, czyli wobec takiego pozwanego, który utracił tytuł prawny będący podstawą objęcia rzeczy należącej do powoda w posiadanie zależne, a mimo ustania stosunku prawnego, który stanowił taką podstawę, nadal korzysta z rzeczy jak posiadacz zależny. W takiej właśnie sytuacji można więc uznać, że od momentu uzyskania informacji o ustaniu takiego stosunku, pozwany posiadacz zależny pozostaje w złej wierze wobec właściciela, który nie utracił na jego rzecz posiadania samoistnego.

Podobne zasady należy zastosować w stosunku do posiadacza zależnego, który wszedł we władanie cudzej rzeczy na podstawie stosunku prawnego, który został zawarty z udziałem posiadacza samoistnego niebędącego właścicielem. Tym bardziej to stanowisko jest uzasadnione w sytuacji, gdy w okresie zawarcia umowy, stanowiącej podstawę wejścia pozwanego z posiadanie zależne cudzej rzeczy, jej posiadacz samoistny, który był drugą stroną umowy najmu, leasingu, dzierżawy albo użyczenia, był jednocześnie jej właścicielem lub gdy zachodziły podstawy do przyjęcia takiego założenia, w każdym razie dopóty, dopóki taka umowa nie została skutecznie rozwiązana. Jeśli więc w dniu zawarcia przez obie pozwane osoby prawne umowy użyczenia z dnia 5 stycznia 2001 r., nie została jeszcze wydana decyzja nadzorcza stwierdzająca nieważność negatywnej dla powoda decyzji dekretowej z dnia 24 lutego 1956 r., należało przyjąć, pomimo późniejszego wydania powołanej decyzji nadzorczej, że dopóki nie została przez którąkolwiek ze stron rozwiązana podpisana wcześniej umowa użyczenia, nie można było uznać, by pozwane (...) wykonywało zależne tylko posiadanie spornego budynku w złej wierze, zwłaszcza że informacja o wydaniu podanej decyzji nadzorczej została przekazana pozwanej (...), która uczestniczyła w postępowaniu zakończonym wydaniem tej decyzji. Uzyskanie informacji o jej wydaniu pozbawiło bowiem dobrej wiary wyłącznie pozwaną Akademię jako posiadacza samoistnego spornego budynku. Nie mogło natomiast pozbawić dobrej wiary pozwanego (...) w zakresie dalszego wykonywania posiadania zależnego w sytuacji, gdy uzyskanie podanej informacji przez Akademię nie stanowiło dla posiadacza samoistnego podstawy do wypowiedzenia stosunku umownego, który stanowił podstawę nieodpłatnego korzystania przez (...) ze spornego budynku, jednakże wyłącznie w zakresie posiadania zależnego. Do momentu, w którym umowa użyczenia obowiązywała pomiędzy samoistnym jego posiadaczem a biorącym w użyczenie, wynikające z niego tylko posiadanie zależne było wykonywane przez pozwane (...) w dobrej wierze. Konieczny w tym zakresie element animus obejmuje bowiem władanie cudzą rzeczą jak użytkownik, czyli bez zamiaru wykonywania właścicielskich

uprawnień, które są typowe dla działań podejmowanych przez posiadacza samoistnego. Pozwane (...) pozostawało tylko posiadaczem zależnym i zachowywało dobrą wiarę przez cały okres obowiązywania umowy z dnia 5 stycznia 2001 r. Z materiału tej sprawy w ogóle nie wynika, aby została ona kiedykolwiek rozwiązana. Jak zaznaczono, ryzyko związane z koniecznością zapłaty właścicielom należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania ze spornego budynku można było przypisać tylko pozwanej (...) jako jego samoistnemu posiadaczowi. Nie można było tym samym odpowiedzialnością z tego tytułu obciążać (...) nie tylko dlatego, że skarżąca nie wykonywała samoistnego posiadania budynku należącego jeszcze do powoda i innych następców prawnych przedwojennych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., ale także z tego powodu, że w zakresie wykonywania posiadania zależnego na podstawie umowy użyczenia z 5 stycznia 2001 r., która nie została dotąd rozwiązana, nie można było uznać, aby skarżąca utraciła w tym zakresie dobrą wiarę. Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego nie było uzasadnione. Oparte zostało bowiem na bezpodstawnym połączeniu skutków zdarzeń mających wpływ na ocenę dobrej wiary pozwanej (...) jako legitymowanego biernie posiadacza samoistnego tego budynku z dobrą wiarą (...), które było oraz pozostaje tylko zależnym posiadaczem wskazanej nieruchomości.

Zależnego posiadania skarżącej spornego budynku nie podważa w żadnej mierze okoliczność dokonywania rozległych i rozłożonych w czasie nakładów na budynek oraz ponoszenia kosztów jego utrzymania, ani też bezskuteczna próba wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nabycia całej nieruchomości na drodze zasiedzenia przez pozwane (...). Zakres i duża wartość wydatków na utrzymanie budynku i dostosowanie jego standardu do potrzeb działalności prowadzonej przez skarżącą, które istotnie przekraczały, jak zasadnie uznał Sąd Okręgowy, nakłady konieczne podlegające rozliczeniu na podstawie art. 226 § 2 k.c., wynikał z trwałości powiązań organizacyjnych między pozwaną Akademią a (...) stanowiącym w istocie jej jednostkę organizacyjną, tyle że mającą odrębną osobowość prawną, i była pochodną ryzyka podjętego przez pozwane osoby prawne w stosunku do nowych właścicieli budynku. Rozliczenia, które mogłyby zostać przeprowadzone pomiędzy właścicielami a pozwaną Akademią jako samoistnym posiadaczem budynku, nie miały więc żadnego znaczenia dla oceny zasadności apelacji w zakresie rozstrzygniętym wyrokiem częściowym wydanym przez Sąd Apelacyjny. Zarzut dotyczący naruszenia art. 498 k.c. w zakresie nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy zarzutu potrącenia należności z tytułu nakładów z ewentualnie należnym powodowi wynagrodzeniem z tytułu bezumownego korzystania przez skarżącą ze spornego budynku, okazał się ponadto bezprzedmiotowy ze względu na zasadność dalej idących zarzutów co do legitymacji biernej oraz dobrej wiary skarżącej. Nie zachodziła więc potrzeba odnoszenia się przez Sąd Apelacyjny do tego zarzutu. Z kolei nieuwzględnienie zarzutu zatrzymania, czyli naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 461 § 1 w zw. z art. 226 § 2 k.c. będzie miało znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności apelacji w zakresie dotyczącym roszczenia windykacyjnego. Wydany wyrok częściowy nie dotyczył jednak tej części zaskarżonego wyroku. Zakończenie zaś powołanej sprawy o zasiedzenie spornej nieruchomości przez skarżącą, jak wynika z treści uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 288/10, dodatkowo wykazuje, ponad podniesione już argumenty, że pozwane (...) nie było samoistnym, lecz tylko zależnym posiadaczem nieruchomości przy ul. (...) w W., w tym położonego na niej budynku.

Z podanych przyczyn Sąd Apelacyjny uznał, że uwzględnienie roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z budynku powoda przez nieprzedawniony okres wskazany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku było bezzasadne, naruszało bowiem art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c., a faktycznie też niewskazany przez Sąd Okręgowy art. 230 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że legitymacja bierna w procesie zainicjowanym przez właściciela niebędącego samoistnym posiadaczem budynku przysługuje posiadaczowi zależnemu, jak też przez nietrafne uznanie, że pozwane (...) wykonywało takie posiadanie w istotnym dla sprawy okresie, czyli do końca października 2013 r., w złej wierze. Nie podzielając tego poglądu, uwzględniając więc apelację (...) w całości, Sąd Apelacyjny zmienił punkt drugi zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w tej części.

Przyczyną podjęcia przez Sąd Apelacyjny decyzji dotyczącej wydania, na obecnym etapie postępowania apelacyjnego, wyroku częściowego orzekającego wyłącznie o zasadności apelacji w części dotyczącej podanego wynagrodzenia, było również przeświadczenie o zachodzącej konieczności przedstawienia obu stronom stanowiska dotyczącego biernej legitymacji w sprawach opartych na art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. na tle stanu faktycznego, który nie pozwalał na przyjęcie, że trwające od prawie piętnastu lat postępowanie administracyjne dotyczące



ponownego rozpoznania wniosku dekretowego, wskutek wydania decyzji nadzorczej z dnia 26 września 2001 r., może zostać rychło zakończone. W sytuacji, gdy od okresu, do którego powód objął rozszerzone w toku sprawy roszczenie oparte na powołanych przepisach, upłynęły prawie kolejne trzy lata, Sąd Okręgowy wadliwie zaś zastosował na korzyść powoda podane przepisy prawa materialnego, przy zawierzeniu procesu w części dotyczącej roszczenia windykacyjnego, do zakończenia wskazanego postępowania administracyjnego, tym bardziej zachodziła konieczność definitywnego przesądzenia, w stosunku do kogo powód może dochodzić wynagrodzenia za kolejny okres niewątpliwego wykonywania samoistnego i zależnego posiadania budynku przez obie osoby prawnej, które zostały pozwane w tej sprawie przed Sądem Okręgowym, jak też umożliwienie powodowi skorzystania ze środka, poprzez który stanowisko Sądu Apelacyjnego, przyjęte przy wydawaniu wyroku częściowego, będzie mogło zostać poddane kontroli ze strony Sądu Najwyższego. Istotne racje przemawiały więc za wydaniem tego wyroku oraz za zawieszeniem postępowania w sprawie w pozostałym zakresie objętym apelacją pozwanego (...).

Tylko na marginesie należy ponadto skazać na bezpodstawne zasądzenie przez Sąd Okręgowy całego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwane (...) ze spornej nieruchomości budynkowej będącej przedmiotem współwłasności również pozostałych następców prawnych jej przedwojennych właścicieli. Nie sposób zaprzeczyć, że we wcześniejszym orzecznictwie, które zostało przywołane przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, sporne pozostawało, czy dochodzenie wskazanego wygroźdzenia stanowi rodzaj czynności zachowawczej, czyli czy każdy współwłaściciel jest legitymowany do jego dochodzenia w całości czy też wyłącznie w części proporcjonalnej do jego udziału we współwłasności nieruchomości. W ostatnim czasie Sąd Najwyższy przyjął odmienny pogląd w zakresie dotyczącym wykładni art. 209 k.c. Uznał więc, przytaczając przekonującą argumentację, że dochodzenie wynagrodzenia z art. 224 § 1 w zw. z art. 225 k.c. nie stanowi czynności zmierzającej wprost do zachowania wspólnego prawa przysługującego wszystkim współwłaścicielom, czyli że każdy z nich jest legitymowany do dochodzenia zapłaty takiej części tego wynagrodzenia, która odpowiada udziałowi powoda we współwłasności rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2014 r., I CSK 728/13). Nie rozważając tej kwestii dokładnie, nie miała ona bowiem istotnego znaczenia przy rozstrzygnięciu o zasadności apelacji pozwanemu (...), która z innych przyczyn w całości była zasadna, dodać tylko należy, że w rozpoznanej sprawie, na etapie wydawania wyroku częściowego dotyczącego wskazanego wynagrodzenia, Sąd Apelacyjny w pełni podzielił stanowisko przyjęte przez Sąd Najwyższy w powołanym wyroku oraz innych orzeczeniach przywołanych w jego uzasadnieniu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 317 i art. 391 § 2 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Jerzy Paszkowski Robert Obrębski Tomasz Szczurowski