

**Sygn. akt I ACa 711/19**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 sierpnia 2020 r.**

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

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska (spr.)

Sędziowie: SA Roman Dziczek

SA Marzanna Góral

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 czerwca 2019 r., sygn. akt I C 321/17

oddala apelację.

Roman Dziczek Beata Kozłowska Marzanna Góral

**Sygn. akt I ACa 711/19**

## UZASADNIENIE

**Powód W. K.** w pozwie z dnia 31 stycznia 2017 r. skierowanym przeciwko (...) W. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 258.465 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W. za okres od 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 stycznia 2016 r. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu.

**Pozwany (...) W.** w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż powództwo nie jest zasadne i je kwestionuje co do zasady, jak i co do wysokości. Ponadto podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powoda i swej legitymacji biernej. Zakwestionował również wysokość kwot dochodzonych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

W dniu 10 września 2018 r. powód zmodyfikował powództwo i wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 60.148,32 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu z „tytułu pobranych pożytków cywilnych”.

**Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:**

**I. zasądził od (...) W. na rzecz W. K. kwotę 60.148,32 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 11 października 2018 r. do dnia zapłaty,**

**II. w pozostałym zakresie powództwo oddalił,**

**III. ustalił, że powód ponosi koszty postępowania w 76,73%, zaś pozwany w 23,27% pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.**

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Nieruchomość (...) położona przy ul. (...) objęta była działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Objęcie posiadania gruntu nastąpiło w dniu 11 kwietnia 1949 r., obwieszczenie o powyższym fakcie zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego (...) W. Nr 5.

Z dniem 21 listopada 1945 r. na podstawie art. 1 dekretu grunt przedmiotowej nieruchomości przeszedł na własność gminy (...) W., a w 1950 r. z chwilą likwidacji gmin na własność Skarbu Państwa. Następnie stał się własnością D. Gminy W.- P. zgodnie z decyzją Wojewody (...) nr (...) z dnia 6 sierpnia 1992 r., nr (...) z dnia 7 września 1992 r. i nr (...) z dnia 12 października 1992 r. Następnie grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Gminy W. – Centrum, a obecnie na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju (...) W. (Dz. U. Nr 41, poz. 361) przedmiotowy grunt stanowi własność (...) W..

Powód W. K. jest jednym z następców prawnych byłych właścicieli przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 21 września 1949 r. byli właściciele przedmiotowej nieruchomości-F. G. i A. W. złożyli wniosek o przyznanie za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), hip nr (...) P..

W dniu 29 lipca 1949 r. H. i I. małżonkowie M. złożyli wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej przy ul. (...) oznaczonej jako (...) dz nr. 1 nr rej. H. (...).

Prezydium Rady Narodowej (...) W. w dniu 14 maja 1956 r. decyzją Nr (...) odmówiło H. i I. małżonkom M. przyznania prawa własności. Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 3 grudnia 1959 r. nr MT- (...) utrzymało w mocy zaskarżone orzeczenie.

Prezydium Rady Narodowej (...) W. w dniu 15 września 1967 r. decyzją Nr (...) odmówiło przyznania prawa własności nieruchomości przy ul. (...).

Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 27 października 1967 r. nr MT-O./346/67 utrzymało w mocy zaskarżone orzeczenie.

Minister Infrastruktury decyzją z dnia 16 września 2005 r. nr BOSj-786-R- (...) stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 27 października 1967 r. oraz Prezydium Rady Narodowej (...) W. w dniu 15 września 1967 r.

W dniu 29 lipca 2014 r. decyzją nr (...) Prezydent (...) W. orzekł ustanowienie na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 1096 m<sup>2</sup> położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem 3-05-09 na rzecz : W. K. w udziale (...), K. S. w udziale (...) części, A. W. w udziale (...) części, D. W. w udziale wynoszącym (...) części, F. M. w udziale wynoszącym (...) części, P. S. w udziale wynoszącym (...) części i M. S. w udziale (...) części oraz ustalił czynsz symboliczny.

Decyzją nr (...) z dnia 3 lutego 2016 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji po wszczęciu na wniosek W. K. postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) Nr (...) z dnia 6 sierpnia 1992

r. stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) Nr (...) z dnia 6 sierpnia 1992 r. dotyczącej nabycia przez gminę D. Gminę P. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej P. w części dotyczącej budynków przy ul. (...) w W., posadowionych na działce aktualnie oznaczonej nr 192/2 (powstałej w wyniku podziału działki nr (...)).

Obecnie nieruchomość położona w W. przy ul. (...) stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i budynkiem gospodarczym, dla której księgę wieczystą KW Nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość stanowią działki ewidencyjne nr (...) o łącznej powierzchni gruntu 1097 m<sup>2</sup>. Działka ewidencyjna nr (...) o pow. 1096 m<sup>2</sup> zabudowana jest budynkiem mieszkalnym (...) -kondygnacyjnym, podpiwniczonym i budynkiem gospodarczym wolnostojącym 1-kondygnacyjnym. W budynku mieszkalnym znajduje się 8 lokali mieszkalnych, 4 na parterze i 4 na I piętrze, w suterenie natomiast są dwa pomieszczenia gospodarcze.

(...) W. w okresie od 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 stycznia 2016 r. wynajmowało lokale mieszkalne w budynku przy ul. (...) i uzyskiwało z tego tytułu czynsz naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, który wyniósł 120.296,65 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że swe ustalenia faktyczne poczynił w oparciu o dowody z dokumentów urzędowych załączonych do akt sprawy przez strony oraz dowodu z pisemnej opinii biegłego (główniej oraz uzupełniającej). Sąd Okręgowy uznał dowody z dokumentów za wiarygodne, albowiem ich autentyczność nie została zakwestionowana przez strony, a ponadto Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w zmodyfikowanej formie jest uzasadnione.

Pomiędzy stronami bezsporne było, iż w należącej do powoda W. K. nieruchomości położonej w dzielnicy P. w (...) W. przy ul. (...)

(...) W. w okresie od 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 stycznia 2016 r. wynajmowało lokale mieszkalne i uzyskiwało z tego tytułu czynsz naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego.

Za postawę podstawę prawną roszczenia powoda w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy uznał art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. Zgodnie z art. 225 zdanie pierwsze k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciw niemu powództwa o wydanie rzeczy. Art. 224 § 2 k.c. stanowi, że samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest obowiązany, między innymi, do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.) oraz przeciwko posiadaczowi w złej wierze (art. 225 k.c.) - bez różnicowania sytuacji obu grup posiadaczy, jak chodzi o przesłanki i zakres tego roszczenia. Sąd Okręgowy wskazał, że wbrew twierdzeniu pozwanego przeciwko posiadaczowi w złej wierze właściciel może odrębnie dochodzić swego roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, nie wytaczając nawet powództwa o wydanie rzeczy. Nie można bowiem zgodzić się z argumentacją pozwanego, iż roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy uzależnione jest od wcześniejszego wytoczenia powództwa windykacyjnego.

Decyzja komunalizacyjna stanowiła do czasu wyeliminowania jej z obrotu prawnego administracyjnoprawny tytuł do korzystania przez pozwanego z budynku przy ul. (...).

Według utrwalonego poglądu posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W złej wierze pozostaje natomiast posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu

prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Jeżeli więc posiadacz uzyska informację o niezgodności posiadania ze stanem prawnym, to jest posiadaczem w złej wierze. Decyzja komunalizacyjna została wyeliminowana z obrotu prawnego w lutym 2016 r. Oznacza to, iż do tego czasu pozwany był przekonany, iż to jemu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r. sygn. akt III CZP 84/16 korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych.

Obowiązek zwrotu pożytków lub ich wartości może powstać po stronie posiadacza samoistnego jedynie wtedy, gdy oddał on rzecz w posiadanie zależne w ramach stosunku prawnego przynoszącego takie korzyści. Niewątpliwie (...) W. wynajmowało w okresie objętym pozwem lokale mieszkalne w budynku przy ul. (...) lokatorom i uzyskiwało z tego tytułu czynsz.

W celu ustalenia wysokości czynszów powód złożył bilanse z Zakładu (...) w D. P. (...) W. za lata 2007-2014. Z zestawień tych wynikało, że w okresie od 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 stycznia 2016 r. pozwany pobrał pożytki w wysokości 120 296,65 zł.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uznał powołane zestawienia za miarodajny i obiektywnie przekonywujący dowód w sprawie i zasądził na rzecz powoda kwotę według jego udziału w nieruchomości w wysokości 1/2, tj. kwotę 60 148,32 zł za okres od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 stycznia 2016 r.

Orzeczenie o odsetkach uzasadnia treść przepisu art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu pisma modyfikującego żądanie jako daty konkretyzacji roszczeń odszkodowawczych powoda, dlatego też żądanie zasądzenia odsetek od daty wniesienia pozwu tj. od 31 stycznia 2017 r. jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu.

Jednocześnie z uwagi na brak cofnięcia pozwu przez powoda ponad kwotę 60.148,32 zł (pierwotne żądanie wynosiło 258 465 zł), Sąd oddalił powództwo w pozostałej części jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. uznając, że powód ponosi koszty postępowania w 76,73 %, pozwany natomiast w 23,27 %.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w punktach I i III.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.:

1.art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. w zw. z: art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych" poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że mimo posiadania przez Pozwane (...) W. decyzji komunalizacyjnej obejmującej nieruchomość oraz treści wpisu w dziale II księgi wieczystej na podstawie tej decyzji obowiązującego w okresie objętym powództwem, pozwany nie posiadał tytułu prawnego do samoistnego posiadania lokali w budynku przy ul. (...) w W.,

2.art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. w zw. z: art. 7 k.c., art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych" poprzez błędną wykładnię polegającą na przypisaniu Pozwanemu złej wiary mimo posiadania przez pozwane (...) W. decyzji komunalizacyjnej obejmującej nieruchomość oraz treści wpisu w dziale II księgi wieczystej na podstawie tej decyzji obowiązującego w okresie objętym powództwem,

3.art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie a w konsekwencji nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia,

4.art. 118 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że roszczenie o zwrot pobranych pożytków przedawnia się w terminie dziesięciu lat, co skutkowało nieuwzględnieniem podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia,

5.art. 118 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że roszczenie powoda nie ma charakteru roszczenia związanego z działalnością gospodarczą, a w konsekwencji niezastosowanie trzyletniego okresu przedawnienia,

oraz

na naruszeniu przepisów postępowania, tj.:

6. art. 234 k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych” poprzez pominięcie domniemania wynikającego z treści wpisu w dziale II księgi wieczystej w całym okresie objętym powództwem a w konsekwencji przyjęcie, że w całym okresie objętym powództwem Pozwany nie posiadał tytułu prawnego do samoistnego posiadania lokali w budynku przy ul. (...) w W.,

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu I i III i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

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

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwany zarzucił, że stanowisko Sądu Okręgowego zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie jest w pełni konsekwentne. Z jednej bowiem strony Sąd Okręgowy stwierdził, że decyzja komunalizacyjna stanowiła do czasu wyeliminowania jej z obrotu prawnego administracyjnoprawny tytuł do korzystania przez pozwanego z budynku przy ul. (...) i skoro decyzja komunalizacyjna została wyeliminowana z obrotu prawnego w lutym 2016 r., to oznacza to, iż do tego czasu pozwany był przekonany, iż to jemu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, z drugiej strony uwzględnił roszczenie powoda, zatem uznał pozwanego za posiadacza w złej wierze.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, te stwierdzenia Sądu Okręgowego nie przesądzają o wadliwości zaskarżonego wyroku. Dla oceny roszczeń powoda istotną kwestią jest bowiem to, czy pomimo posiadania przez pozwanego administracyjnoprawnego tytułu do korzystania z budynku przy ul. (...) w postaci decyzji komunalizacyjnej, pozwany pozostawał w uzasadnionym przekonaniu, że to jemu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można zgodzić się z pozwanym, że decyzja komunalizacyjna dawała pozwanemu tytuł prawny do władania nieruchomością, której spór niniejszy dotyczy, w tym samym do czasu wyeliminowania tej decyzji z obrotu, co nastąpiło w lutym 2016 r., pozwany był posiadaczem w dobrej wierze.

Fakt legitymowania się decyzją komunalizacją nie może automatycznie dawać podstaw do twierdzenia, że pozwany do czasu wyeliminowania tej decyzji z obrotu jest posiadaczem w dobrej wierze.

Art. 7 k.c. wprowadza wprawdzie bowiem domniemania dobrej wiary, ale jest to domniemanie wzruszalne, przy czym ciężar jego obalenia spoczywa na osobie, która wywodzi z tego skutki prawne (art. 6 k.c.). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 lipca 1998 r., III CRN 126/78, zasadnie wskazał, że dobra, względnie zła wiara jest kwestią świadomości posiadacza. Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Również w wyroku z dnia 23 lipca 2004 r. o sygn. III CK

212/03 Sąd Najwyższy wskazał, że posiadaczem w złej wierze jest także ten, kto na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przezeń rzecz stanowi własność innej osoby. Jeżeli więc posiadacz uzyska informacje o niezgodności posiadania ze stanem prawnym, to w zależności od rodzaju tych twierdzeń i przedstawionych na ich poparcie dowodów, można uznać, że posiadacz dowiedział się o niezgodności swego posiadania ze stanem prawnym albo, że co najmniej powziął wiadomość o takich faktach, na podstawie których powinien przypuszczać, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy. W takiej sytuacji posiadacza należałoby uznawać od chwili powzięcia takich wiarygodnych informacji za posiadacza w złej wierze. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie, podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. Miasto st. W., z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów (...), często już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez następcę prawnego byłego właściciela z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej, było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji - uświadomić sobie, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. Przyjęcie stanowiska polegającego na przeprowadzeniu oceny stanu jego świadomości w oderwaniu od jego rzeczywistej wiedzy i doświadczenia, z odwołaniem się jedynie do domniemania wynikającego z obowiązywania decyzji komunalizacyjnej, w chwili orzekania już skutecznie podważonej, stanowiłoby przejaw nieuzasadnionego formalizmu w zakresie kryteriów określenia dobrej i złej wiary.

Również w najnowszych orzeczeniach Sąd Najwyższy przyjmuje, że stan dobrej wiary powinien istnieć przez cały okres korzystania z nieruchomości, gdyż z brzmienia art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. wynika możliwość przekształcenia się dobrej wiary w złą wiarę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 481/15 nie publ.). W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprowadzie ma świadomość co do nie przysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2017 r., I CSK 360/14, nie publ.). W orzecznictwie wskazano również, że gmina, jako posiadacz samoistny nieruchomości, jest traktowana jako posiadacz w złej wierze co najmniej od wydania decyzji stwierdzającej nieważność decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku złożonego w trybie art. 7 ust. 1 tzw. dekretu (...) (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2012 r., I CSK 160/12, nie publ.) (vide postanowienie z dnia 12 lipca 2019 r. sygn. I CSK 708/18, postanowienie z dnia 24 kwietnia 2019 r. I CSK 558/18). Z kolei w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2018 r. III CSK 322/17 Sąd Najwyższy wskazał, że przy ocenie istnienia dobrej wiary posiadacza, na rzecz którego wydana została decyzja komunalizacyjna, należy ustalić, kiedy posiadacz ten dowiedział się o niebudzących wątpliwości faktach, które jednoznacznie uzasadniały stwierdzoną później nieważność decyzji komunalizacyjnych.

Sąd Apelacyjny podziela wyżej przedstawione poglądy. Mając je na uwadze, wskazać należy, że nie jest sporne pomiędzy stronami niniejszego sporu, że pozwany uzyskał wiedzę o decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność decyzji odmawiających przyznania poprzednikom prawnym powoda własności czasowej nieruchomości, której spór dotyczy. Zatem z decyzji tej pozwany powziął wiadomość o podstawach nieważności tych decyzji, pozbawiających dotychczasowych właścicieli tytułu prawnego do gruntu. Pozwany zatem zobligowany był do rozważenia, czy istnieją podstawy do przyjęcia, że jest prawdopodobnym, iż kolejna decyzja również będzie odmawiała ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu i czy jest prawdopodobnym, że decyzja komunalizacyjna również zostanie unieważniona. Co istotne, pozwany taką ocenę przeprowadził, bowiem w dniu 29 lipca 2014 r. decyzją nr (...) Prezydent (...) W. orzekł o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkownika wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 1096 m<sup>2</sup> położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 3-05-09 m.in. na rzecz W. K. (w udziale (...)). Nie można przy tej ocenie tracić z pola widzenia, że (...) W. jest podmiotem szczególnym - jego organ - Prezydent miasta stołecznego W. prowadzi postępowania administracyjne w odniesieniu

do nieruchomości objętych dekretem (...). Pozwany miał zatem pełną świadomość braku swojego tytułu prawnego do budynku posadowionego na gruncie, czemu dał wyraz *expressis verbis* w decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego gruntu, gdzie stwierdził, iż budynek pozostaje własnością spadkobierców przeddekretowych właścicieli. Co prawda decyzja o ustanowieniu użytkownika wieczystego została wydana dopiero 29 lipca 2014 r., ale pozwany nie tylko nie podnosił, ale i w żaden sposób nie wykazał, że przed tą datą istniały jakiegokolwiek przeszkody do uwzględnienia wniosku dekretowego. Pozwany już od 2005 r., tj. wydania decyzji nadzorczej z dnia 16 września 2005 r. mógł dokonać samodzielnej oceny zasadności wniosku dekretowego. Uczynił to dopiero w 2014 r. Z decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego z dnia 29 lipca 2014 r. wynika, że Prezydent (...) W. dokonał samodzielnej oceny przesłanek z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu i to jeszcze przed wyeliminowaniem z obrotu decyzji komunalizacyjnej, uznając, że dawni właściciele złożyli w terminie wniosek o przyznanie prawa własności czasowej, a korzystanie z gruntu przez kolejnych właścicieli da się pogodzić z jego przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Pozwany zatem winien był mieć świadomość, że decyzja komunalizacyjna również zostanie unieważniona.

W orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, zgodnie z którym sąd jest związany ostateczną decyzją administracyjną stwierdzającą nabycie praw w wyniku komunalizacji, wydaną zgodnie z art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32, poz. 191 ze zm.). Jednakże funkcjonowanie tej decyzji w obrocie prawnym, w okolicznościach niniejszej sprawy nie może przesądzać o dobrej wierze pozwanego. Podkreślić należy, że decyzja komunalizacyjna ma charakter deklaratoryjny, a skuteczne wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji dekretowej, na mocy której na rzecz Skarbu Państwa przeszła własność budynku, powoduje, iż wspomniana decyzja komunalizacyjna nie wywołuje skutku i nie stanowi podstawy do traktowania pozwanego (...) W. jako właściciela budynku, a tym samym jako posiadacza w dobrej wierze.

Również wpis określonej osoby w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości nie ma charakteru konstytutywnego, a więc nie przesądza o przysługującym mu prawie własności. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. pozwala jedynie na domniemanie, że wpis ten jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, jednak jest to domniemanie wzruszalne i wbrew tezie skarżącego może być obalone nie tylko w procesie o ustalenie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przy czym nie stoi temu na przeszkodzie, że wynik tego innego postępowania nie może stanowić podstawy do wykreślenia wadliwego wpisu (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 listopada 2014 r., I CSK 726/13, LEX nr 1566714). Podstawą wpisu pozwanego jako właściciela nieruchomości była nieważna decyzja komunalizacyjna. Skoro sam fakt pozostawania tej decyzji w obrocie prawnym – przy jednoczesnej wiedzy pozwanego o stwierdzeniu nieważności decyzji o odmowie przyznania własności czasowej – nie skutkował jego dobrą wiarą, to takiego rezultatu nie mógł wywołać wpis do księgi wieczystej. Zatem zarzuty apelacji zmierzające do zakwestionowania legitymacji czynnej powoda, nie zasługują na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego datą, w której pozwany stał się posiadaczem w złej wierze, jest chwila powzięcia wiadomości o wyeliminowaniu z obrotu prawnego decyzji odmawiających przyznania własności czasowej, co nastąpiło już w 2005 r. Wówczas bowiem pozwany posiadał wiedzę o nierozpoznanie wniosku dekretowego, co w powiązaniu z przytoczonymi regulacjami dekretu (...) przesądzało o świadomości pozwanego braku po jego stronie tytułu prawnego do gruntu i budynku, w którym znajdowały się lokale, za korzystanie z których pozwany pobierał pożytki, a tym samym o istnieniu podstaw do unieważnienia decyzji komunalizacyjnej. W tym stanie rzeczy te zarzuty apelacji, które zmierzały do zakwestionowania stanowiska Sądu Okręgowego o braku dobrej wiary pozwanego, jako posiadacza nieruchomości, uznać należy za niezasadne.

Nie jest również zasadny podniesiony w apelacji zarzut błędnego przyjęcia, że do roszczeń powoda ma zastosowanie 10 – letni termin przedawnienia. Pozwany uznaje, że roszczenie o zwrot pobranych pożytków jest roszczeniem okresowym, zatem winno podlegać 3-letniemu terminowi przedawnienia. Dla uzasadnienia swego poglądu o okresowym charakterze roszczenia o zwrot pobranych pożytków pozwany odwołał się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 9 listopada 2012 r. IV CSK 303/12. Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko pozwanego nie jest zasadne. Pozwany zdaje się nie dostrzegać, że pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyżej

wskazanym orzeczeniu dotyczy zupełnie innego roszczenia, tj. roszczenia odszkodowawczego, o którym mowa w ustawie o ochronie lokatorów. Jeśli natomiast chodzi o roszczenia uzupełniające, a do takich należy zaliczyć roszczenie o zwrot pobranych pożytków, to zauważyć należy, że na gruncie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy w orzecznictwie wyjaśniono, że jego przedawnienie następuje w terminie określonym w art. 229 k.c., co oznacza, że w okresie jednego roku, o jakim mowa w tym przepisie, właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały okres korzystania z jego rzeczy, nie przekraczający 10 lat, a to ze względu na art. 118 k.c. (dodać należy, że chodzi o jego brzmienie sprzed nowelizacji k.c. z 2018 r.) - zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r. II CR 50/180 i z dnia 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06). Roszczenie to nie ma charakteru okresowego ( uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72). Powyższe reguły dotyczą również przewidzianego w tym samym przepisie, tj. art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 zd. 2 k.c. roszczenia o zwrot pobranych pożytków, których nie zużył, jak również roszczenia o uiszczenie wartości tych pożytków, które zużył. Są to bowiem tak samo jak roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, roszczenia właściciela w stosunku do samoistnego posiadacza w złej wierze (tzw. roszczenia uzupełniające). Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające nie różnicują tych roszczeń w zakresie terminów przedawnienia (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*) (vide postanowienie z dnia 12 lipca 2019 r. sygn. I CSK 708/18). Podzielając w pełni wyżej wskazane poglądy, Sąd Apelacyjny podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia oparty na twierdzeniu, że roszczenie powoda ma charakter roszczenia okresowego, uznaje za całkowicie chybiony.

Pozwany w żaden sposób nie wykazał też, by roszczenie powoda było związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Zatem również w tym zakresie podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia, nie zasługuje na uwzględnienie.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny apelację pozwanego oddalił, jako niezasadną, w oparciu o art. 385 k.p.c.

Roman Dzikczek Beata Kozłowska Marzanna Góral