

**Sygn. akt IA Ca 1545/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Trębska

Sędziowie: SA Robert Obrębski (spr.)

SO (del.) Marta Szerel

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W.

przy udziale Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Warszawie

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 lipca 2013 r., sygn. akt I C 941/12

***oddala apelację.***

Sygn. akt IA Ca 1545/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 października 2012 r., A. G. wniosła o zasądzenie od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. kwoty 83160 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do daty zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z budynku frontowego znajdującego się na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 19 października 2012 r. W uzasadnieniu podnosiła, że decyzją nadzorczą Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 30 października 2003 r. stwierdzona została nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej (...). W. z dnia 1 marca 1972 r., którą nie został uwzględniony zasadny wniosek poprzednika prawnego powódki o przyznanie własności czasowej do wskazanej nieruchomości. Jako podstawę roszczenia powódka wskazywała art. 224 § 2 w zw. art. 225 k.c. i podnosiła, że wydanie powołanej decyzji nadzorczej spowodowało, że następcy prawni przedwojennej właścicielki odzyskali własność budynku znajdującego się na wskazanej nieruchomości. Byli więc uprawnieni do korzystania z niego do daty ponownego rozpoznania wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu (...). W podanym okresie z całego budynku frontowego położonego na nieruchomości korzystała jednak strona pozwana, nie mając do niego tytułu prawnego. Powódka

podnosiła bowiem, że w dniu 2 lutego 1996 r. działka wraz z budynkiem została przekazana do zasobu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Pozwana wnosila o oddalenie powództwa. Kwestionowała bowiem tak zasadę roszczenia, jak też jego wysokość. Podnosiła, że grunty przekazane do zasobów pozwanej, stanowią wyłączną własność Skarbu Państwa, w imieniu którego pozwana sprawuje zarząd. Nie jest tym samym biernie legitymowana w tej sprawie, zwłaszcza że wskazana w pozwie nieruchomości budynkowa została oddana przez pozwaną do bezpłatnego używania przez Grupę Hoteli (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na podstawie umowy z dnia 6 sierpnia 2010 r. Ponadto pozwana kwestionowała legitymację czynną powódki. Zaprzeczała, po pierwsze, aby dowody przedstawione przez powódkę wykazywały, że przed wejściem w życie dekretu (...), do poprzedniczki prawnej powódki należała własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Pozwana kwestionowała, po drugie, by w dacie wejścia w życie powołanego dekretu na wskazanej nieruchomości był posadowiony budynek w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, własność którego, do czasu rozpoznania wniosku dekretowego, pozostawała przy osobie dawnej właścicielki tej nieruchomości, czyli by wskutek wydania decyzji z dnia 30 października 2003 r., jej następcy prawni odzyskali własność budynku, który znajduje się pod wskazanym adresem. Według pozwanej, frontowy budynek została całkowicie wręcz zniszczony wskutek działań wojennych. Nie podlegał regulacji zawartej w art. 8 powołanego dekretu, lecz został odbudowany po jego wejściu w życie. Stanowił więc własność związaną z gruntem. Jako jego część składowa, nie mógł więc zostać odzyskany przez następców prawnych dawnej właścicielki wskutek wydania decyzji nadzorczej z dnia 30 października 2003 r., którą stwierdzona została nieważność decyzji dekretowej z dnia 1 marca 1972 r.

Postanowieniem z dnia 21 maja 2013 r., wydanym na podstawie art. 59 k.p.c., Sąd Okręgowy zawiadomił Prokuratora Okręgowego w Warszawie o toczeniu się rozpoznawanej sprawy. Na etapie czynności Sądu Okręgowego Prokurator Okręgowy nie zajął jednak stanowiska co do zasadności powództwa.

Wyrokiem wstępnym z 23 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy uznał roszczenie za usprawiedliwione co do zasady. Na podstawie dokumentów złożonych przez strony, ustalił, że przed wejściem w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...), właścicielką nieruchomości przy ul. (...) w W. była Z. G.. Ustalono też zostało, że wskazana nieruchomości podlegała przepisom dekretu. Z datą jego wejścia w życie przeszła na własność (...)gminy. Następnie zaś została przejęta na własność Skarbu Państwa. Z dniem 2 lutego 1996 r., jak ustalił Sąd Okręgowy, została następnie przekazana do zasobu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., która na podstawie umowy z dnia 6 sierpnia 2013 r., oddała wskazaną nieruchomości w bezpłatne używanie przez Grupę Hoteli (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością na potrzeby prowadzenia podstawowej działalności określonej w akcie założycielskim tej spółki.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że wnioskiem w dnia 9 grudnia 1947 r., złożonym na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu, Z. G. wystąpiła o przyznanie własności czasowej do wskazanej nieruchomości. Następnie zaś, w dniu 6 grudnia 1948 r., wystąpiła o promesę dotyczącą przyznania własności czasowej, rozpoczęła bowiem odbudowę zniszczonego budynku frontowego. W stanie surowym, jak ustalił Sąd Okręgowy, budynek ten miał zostać wniesiony do końca maja 1949 r. Zakończenie odbudowy było natomiast planowane na koniec listopada 1949 r. Decyzją z dnia 1 marca 1972 r., według ustaleń Sądu Okręgowego, wniosek złożony przez Z. G. na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu została rozstrzygnięty negatywnie. Decyzją z dnia 11 stycznia 1973 r., wskazana nieruchomości została przekazana do dyspozycji Ministerstwa Obrony Narodowej. Jednakże decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 30 października 2003 r., wydaną na wniosek następców prawnych Z. G., została stwierdzona nieważność negatywnej decyzji dekretowej z dnia 1 marca 1972 r. w zakresie dotyczącym frontowej części działki przy ul. (...) w W.. Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że powódka jest jednym z dalszych następców prawnych po Z. G., zmarłej w dniu 14 lutego 1947 r. W wyniku dziedziczenia po poprzednikach prawnych nabyła udział w 1/60 części spadku po dawnej właścicielce wskazanej nieruchomości.

Oceniając znaczenie prawne ustalonych okoliczności, Sąd Okręgowy za uzasadnione co od zasady uznał żądanie pozwu. Analizując przepisy określające status Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w tym art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 40 § 1 k.c., Sąd Okręgowy

nie dopatrył się podstaw uzasadniających zarzut braku legitymacji biernej. Wskazując na osobną odpowiedzialność strony pozwanej od Skarbu Państwa, wynikającą z odrębnej osobowości prawnej oraz powierzenia pozwanej czynności zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa, przekazanymi do zasobów Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Sąd Okręgowy wskazał, że z żadnego z tych przepisów nie wynika, aby za czynności zarządu tym mieniem, Skarb Państwa miał ponosić odpowiedzialność za pozwaną. Z tej przyczyny za posiadacza samoistnego budynku frontowego położonego przy ul. (...) w W. w rozumieniu art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. Sąd Okręgowy nie uznał Skarbu Państwa, ani też Grupy Hotelu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., lecz pozwaną. Legitymacja po stronie biernej została wykazana. Nie mogła tym samym uzasadniać oddalenia powództwa opartego na powołanym przepisie. Sąd Okręgowy uznał ponadto za udowodnione, że Z. G. była właścicielką wskazanej nieruchomości przed wejściem w życie powołanego dekretu. Wykazanie, że powódka należy do grona następców prawnych poprzedniej właścicielki, uzasadniało też uznanie, że powódka jest uprawiona do dochodzenia wskazanego roszczenia. Materialnych podstaw uzasadniających roszczenie co do samej jego zasady Sąd Okręgowy się dopatrył w okolicznościach sprawy związanych w wydaniem decyzji z dnia 1 marca 1972 r. o odmowie uwzględnienia wniosku złożonego przez poprzednią właścicielkę na podstawie art. 7 ust. 1 powołanego dekretu, której nieważność została stwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju z dnia 30 października 2003 r. Sąd Okręgowy uznał mianowicie, że zgodnie z art. 5 dekretu, do czasu rozpoznania wskazanego wniosku, własność budynków, które były położone na gruntach objętych działaniem dekretu, pozostawała przy ich poprzednich właścicielach. Przechodziła natomiast na rzecz (...) gminy, a w późniejszym okresie bezpośrednio na rzecz Skarbu Państwa wskutek wydania decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu. W wyniku decyzji nadzorczej, stwierdzającej nieważność decyzji dekretowej, jak wskazał Sąd Okręgowy, wsteczny skutek wydania takiej decyzji rodził konieczność ponownego rozpoznania wniosku, który był w tym zakresie traktowany tak, jakby w ogóle nie został rozpatrzony. Wydanie takiej decyzji powodowało więc, że do dawnych właścicieli albo następców prawnych tych osób, powracała własność budynków położonych na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa. Do czasu rozpoznania wniosku z art. 7 ust. 1 dekretu, własność takich budynków była bowiem oderwana od własności gruntu. Od wydania takiej decyzji, jej posiadacze samoistni, w tym pozwana, w złej wierze korzystali z budynków należących do wskazanych osób. Na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., właściciele budynków nabywali więc, jak wskazał Sąd Okręgowy, roszczenie o zapłatę przez posiadaczy samoistnych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynków zajmowanych bez tytułu prawnego. Uznając, że od początku stycznia 2011 r. do 19 października 2011 r., Wojskowa Agencja Mieszkaniowa był samoistnym posiadaczem w złej wierze frontowego budynku przy ul. (...) w W., którego współwłaścicielem była w tym okresie powódka, roszczenie oparte na wskazanych przepisach Sąd Okręgowy uznał za usprawiedliwione co do samej jego zasady. Okoliczność ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela w księdze wieczystej prowadzonej dla wskazanej nieruchomości nie była, zdaniem Sądu Okręgowego, przeszkodą do wydania wyroku wstępnego. Domniemanie wynikające z tego wpisu jest bowiem wzruszalne i zostało obalone w rozpoznawanej sprawie.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana. Zaskarżając ten wyrok w całości, zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez błędne przyjęcie, że Z. G. była właścicielką nieruchomości przy ul. (...) w W., pominięcie znaczenia tych dokumentów urzędowych, z których ten wniosek nie wynikał, stosownie do art. 244 § 1 k.p.c., jak również sprzeczne z art. 328 § 2 k.p.c. niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazanego zarzutu pozwanej oraz stanu tej działki w zakresie dotyczącym istnienia budynku frontowego oraz zachowania przez poprzednią właścicielkę własności budynku. Apelacja została ponadto oparta na zarzutach naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 8 ust. i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP poprzez bezpodstawne przyjęcie, że pozwana jest biernie legitymowana w tej sprawie. Następny zarzut dotyczył naruszenia art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) przez uznanie, że stwierdzenie nieważności negatywnej decyzji dekretowej z dnia 1 marca 1972 r., decyzją nadzorczą z dnia 30 października 2003 r., spowodowało odzyskanie przez następców prawnych Z. G. własności budynku frontowego przy ul. (...) w W. i uzasadniało wystąpienie przez powódkę z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości budynkowej w okresie wskazanym w pozwie. Kolejny zarzut dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez bezpodstawne uznanie, że podważenie zgodności wpisu do księgi z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić nie tylko w toku sprawy opartej na powołanym przepisie, ale również w sprawie o wskazane roszczenie uzupełniającej ochronę właścicielską.

Przedostatni zarzut dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 336 k.c. poprzez bezpodstawne uznanie pozwanej za samoistnego posiadacza wskazanej nieruchomości budynkowej. Ostatni zarzut odnosił się natomiast do naruszenia art. 224 i art. 225 k.c. przez zastosowanie tych przepisów na tle okoliczności nie wykazujących, aby pozwana wykonywała samoistne posiadanie tych nieruchomości w złej wierze. Na podstawie podanych zarzutów, pozwana wniosła o zamianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki poniesionymi kosztami procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie w całości oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i obciążenie pozwanej poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Na etapie postępowania apelacyjnego do sprawy przystąpił też Prokurator Prokuratury Okręgowego w Warszawie, który wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku do ponownego rozpoznania. Wystąpił też z wnioskami o przeprowadzenie dowodów z dokumentów znajdujących się w dołączonych do tej sprawy aktach prowadzonych dla nieruchomości przy ul. (...) w W. przez Urząd (...) W., które podczas rozprawy apelacyjnej zostały uwzględnione jako istotne dla wyniku sprawy.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia opisane przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wstępnego były prawidłowe. Poprawnie zostało w szczególności ustalone, że Z. G. była wyłączną właścicielką nieruchomości przy ul. (...) w dacie wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) jak również że powódka jest jednym z następców prawnych dawnej właścicielki tej nieruchomości. Przy ustaleniu właścicielskich praw poprzedniczki prawnej powódki do spornej nieruchomości, Sąd Okręgowy oparł się tylko na pośrednich dokumentach, część z nich została sporządzona w języku rosyjskim, bez wymaganego tłumaczenia. Konieczność odniesienia się do jednego z zarzutów podniesionych w apelacji, uzasadniała więc uzupełnienie zebranego w tym zakresie materiału dowodowego na etapie rozpoznawania apelacji. Nie zasługiwał bowiem na uwzględnienie zarzut, jakoby wykazanie praw właścicielskich poprzedniczki prawnej powódki do spornego budynku nie mogło nastąpić w rozpoznawanej sprawie, lecz wyłącznie w ramach powództwa opartego na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotezę. Taki pogląd został bowiem odrzucony. W szczególności w wyroku z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05, Sąd Najwyższy stanowczo opowiedział się za poglądem, zgodnie z którym obalenie domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej, także co od właściciela ujawnionego w dziale II, może nastąpić w każdej sprawie, przy rozpoznawaniu której wykazanie niezgodności księgi z rzeczywistym stanem prawnym może przesądzać o zasadności roszczenia, w tym o legitymacji. Sąd Apelacyjny przychylił się do tego stanowiska, zwłaszcza że powództwo oparte zostało w szczególności na twierdzeniu dotyczącym właścicielskich uprawnień do spornej nieruchomości poprzedniczki prawnej powódki, która zmarła w dniu 14 lutego 1957 r. Nie powinna więc zostać ujawniona obecnie jako właściciel tej nieruchomości. Na podstawie uzyskanego tłumaczenia (k: 193), dokumentu, na który powołał się Sąd Okręgowy, można było z większą pewnością ustalić, że Z. G. była właścicielem spornej nieruchomości w dacie wejścia w życie dekretu. Prawidłowość tego ustalenia potwierdzają dokumenty urzędowe z okresu poprzedzającego nieważną decyzję dekretową z dnia 1 marca 1972 r., a zwłaszcza znajdujące się w teczce nr 3 akt nieruchomości, prowadzonych przez Urząd (...)W., w tym zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 6 sierpnia 2002 r. Wynika z niego bowiem, że poprzedniczka prawna powódki wpisem z dnia 19 stycznia 1896 r. została ujawniona w dziale II wykazu hipotecznego jako jedyny właściciel tej nieruchomości. Jeśli więc właścicielskie prawa Skarbu Państwa, jak wykazuje ten sam dokument, zostały ujawnione na podstawie nieważnej decyzji dekretowej z 1 marca 1972 r., nie może ulegać kwestii, że wcześniejsze ujawnienie Z. G. jako właścicielki w księdze hipotecznej wykazuje jej prawo i to bez potrzeby wytaczania osobnego powództwa z art. 10 powołanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił, że jako następcą prawnym Z. G., po wydaniu decyzji nadzorczej z dnia 30 października 2003 r., powódka odzyskała współwłaścielskie uprawnienia do budynku, który podlegał regulacji zawartej w art. 5 dekretu (...). Odmienne twierdzenie pozwanej nie było uzasadnione. Przyznać jednak należy, że w tym zakresie uzasadnienie Sądu Okręgowego jest niewystarczające. Nie zawiera bowiem opisu stanu spornej nieruchomości w okresie wejścia w życie tego dekretu. W szczególności nie wykazuje, że na tej nieruchomości znajdował się budynek frontowy, który przez właściwe organy

budowlane, stosownie do art. 6 dekretu, został zakwalifikowany do odbudowy, nie zaś do rozbiórki. Sąd Okręgowy nie zebrał ponadto dowodów, na podstawie których należało takie ustalenia poczynić. Nie mógł tym samym ocenić ich wartości dowodowej ani też omówić wyników przeprowadzonych czynności w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wstępnego. Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 k.p.c. był więc częściowo uzasadniony. Uchybienia Sądu Okręgowego nie wyłączały jednak możliwości ich usunięcia na etapie postępowania apelacyjnego, podczas którego została wykazana wymagana w tym zakresie inicjatywa dowodowa ze strony Prokuratora Okręgowego w Warszawie, który zastąpił w tym zakresie obie strony i spowodował, że w postępowaniu apelacyjnym nie było konieczne dopuszczalnie dowodów z urzędu w celu wykazania okoliczności o kluczowym znaczeniu, od ustalenia których zależny był wynik postępowania apelacyjnego. Mając możliwość uzupełnienia dowodów zebranych przez Sąd Okręgowy w tym zakresie, jak też ustaleń opisanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny zdecydował o usunięciu wskazanych uchybień Sądu Okręgowego na etapie postępowania apelacyjnego. Wynik przeprowadzonych czynności dawał podstawę do w pełni merytorycznego rozstrzygnięcia o zasadności apelacji. Nie było tym samym powodów do uwzględnienia wniosku Prokuratora Okręgowego o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania. Pozostałe zarzuty apelacji były zaś bezzasadne.

Przeprowadzone przez Sąd Apelacyjny dowody z dokumentów zawartych w dołączonych aktach Urząd (...) W. wykazały, że w dacie wejścia w życie dekretu (...), na nieruchomości położonej przy ul. (...) znajdował się budynek frontowy, który podlegał regulacji zawartej w art. 5 i 8 dekretu, w przeciwieństwie do oficyn, które znajdowały się dalej na tej nieruchomości. Niezależnie do dużego stopnia zniszczenia budynku frontowego, których w protokole z dnia 2 marca 1948 r., znajdującym się na k: 13 teczki (...) akt powołanego urzędu został określony na 87 %, zachowane stabilne konstrukcje kondygnacji parterowej wraz ze stropem, w połączeniu z ich przeznaczeniem pod działalność handlową i usługową, spowodowały, że w odniesieniu do budynku frontowego nie została podjęta, przez właściwą władzę budowlaną, decyzja od rozbiórce tego budynku, lecz o jego odbudowie. Decyzją Zarządu Miejskiego (...) W., Wydziału Inspekcji Budowlanej z dnia 17 grudnia 1947 r., Z. G. została wezwana do rozbiórki wyłącznie wszystkich oficyn położonych na nieruchomości. Każda z tych oficyn była bowiem zupełnie wypalona i nie nadawała się do odbudowy (k: 6 teczki (...) akt załączonych). Wskazany organ władzy budowlanej, zarządzeniem z 17 lutego 1948 r. (k: 11 powołanych akt), wezwał Z. G. do rozebrania tych oficyn w terminie 1 miesiąca. Odmienne decyzje zostały podjęte w stosunku do budynku frontowego, który nie został przeznaczony do rozbiórki. W aktach nie można bowiem stwierdzić żadnego śladu ich wydania. Wynika z nich natomiast (k: 16 akt powołanego urzędu), że w dniu 11 czerwca 1948 r., Z. G. wystąpiła o zatwierdzenie projektu odbudowy budynku frontowego i budowy rozebranych oficyn. Z podstawowej w tym zakresie decyzji Zarządu Miejskiego (...) W., Wydziału Inspekcji Budowlanej z dnia 7 lutego 1949 r. (k: 18 tych akt) wynika, że na wniosek Z. G. zostało wydane pozwolenie o „ odbudowie 4-ro piętrowego frontowego budynku murowanego biurowo – mieszkaniowego, i o „ budowie budynku parterowego od podwórza<sup>(„„)</sup>. Dalsza dokumentacja wykazuje nadzór nad realizacją powołanego pozwolenia, w tym badanie stabilności konstrukcji parterowej w budynku frontowym. Wielokrotna obserwacja zachowanej części tego budynku wykazuje, że był on wystarczająco stabilny do jego odbudowy zgodnie z powołanym zezwoleniem. Sąd Apelacyjny nie dopatrył się więc jakichkolwiek zdarzeń, które mogłyby rodzić wątpliwości we wskazanym zakresie. Dostępne dokumenty wykazują więc, że konstrukcja parterowa wraz ze stropem budynku frontowego przy ul. (...) w W. nie została rozebrana. Stosowne decyzje nie zostały w tym zakresie bowiem podjęte przez właściwe organy budowlane w rozumieniu przyjętym w art. 6 dekretu. Została natomiast zachowana w celu przeprowadzenia odbudowy tego budynku zgodnie z projektem oraz wydanym pozwoleniem na odbudowę. Niezależnie więc od dużego stopnia zniszczenia tego budynku, należało uznać, że zgodnie z art. 5 i 8 powołanego dekretu, do wydania decyzji dekretowej z 2 marca 1972 r., Z. G., następnie zaś jej następcy prawni, zachowali własność tego budynku. Analizując podobny stan faktyczny, w wyroku z dnia 29 października 1999 r., I CKN 108/99, Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że budynki „, w stanie nienaruszonym lub uszkodzone w mniejszym lub większym stopniu, nie mogły przejść na własność gminy w uwagi na brzmienie art. 5 dekretu<sup>(„„)</sup>. Sąd Najwyższy wskazał też w tym samym wyroku, że „, własnością dotychczasowych właścicieli pozostają budynki, które według orzeczenia władzy budowlanej nadają się do naprawy<sup>(„„)</sup>. W uzasadnieniu powołanego wyroku Sąd Najwyższy wykluczył tym samym, by stopień zniszczenia budynków określony w ustawie z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa, w szczególności przenoszący 66 % zniszczeń dla budynków, które

były położone poza obszarami odzyskanymi, także objętych działaniem dekretu (...), miał istotne znaczenie przy wykładni przepisów tego dekretu. Przeciwnie, zostało przyjęte przez Sąd Najwyższy, że przepisów powołanej ustawy nie należy stosować do dekretu (...). Stopień uszkodzenia budynków (...), który był wyjątkowo duży, zwłaszcza po zniszczeniach dokonanych przez okupanta po stłumieniu Powstania (...), nie stanowił istotnego kryterium w zakresie stosowania art. 5, 6 i 8 dekretu. Przesądżające znaczenie miały bowiem decyzje właściwych organów budowlanych. Podobne stanowisko zostało także zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w późniejszym wyroku z dnia 7 lipca 2004 r., wydanym w sprawie I CK 108/04. Zastosowanie poglądów przyjętych przez Sąd Najwyższy w podanych orzeczeniach, wykluczało uznanie, że Z. G. nie pozostawała właścicielką budynku frontowego położonego przy ul. (...) w W. do momentu wydania negatywnej decyzji dekretowej z dnia 2 marca 1972 r. Uwzględniając skutek decyzji nadzorczej z dnia 30 października 2003 r., należało przyjąć, że po jej wydaniu, spadkobiercy Z. G. odzyskali własność tego budynku. Do daty wydania decyzji nadzorczej, Skarb Państwa pozostawał bowiem właścicielem tej nieruchomości. W tym charakterze był wpisany do księgi wieczystej. Przeszkody do uznania zasadności powództwa o zapłatę przez pozwaną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornego budynku w czasie podanym w pozwie, który dotyczył w całości okresu późniejszego w stosunku do daty wydania powołanej decyzji nadzorczej, nie mogło ponadto stanowić ani przekazanie tego budynku, decyzją z dnia 2 lutego 1996 r., do zasobów Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, ani też jego oddanie przez pozwaną w bezpłatne używanie przez Grupę Hoteli (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Ani bowiem zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy powołanych w apelacji przepisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, ani też zarzut sprzecznego z art. 336 k.c. uznania pozwanej za samoistnego posiadacza spornego budynku w złej wierze, nie zasługiwały na uwzględnienie.

Pozostawanie spornego budynku własnością Skarbu Państwa, stanowiąc konieczną przesłankę odzyskania przez następców prawnych Z. G. jego własności wskutek wydania decyzji nadzorczej z dnia 30 października 2003 r., nie pozbawiło pozwanej ani materialnej, ani też procesowej legitymacji do działania przy czynnościach oraz w procesach dotyczących gospodarowania tą nieruchomością. Teza przeciwna nie zasługuje na aprobatę. Nie przemawia za nią bowiem stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w wyroku z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, i w uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 60/07. Tytułem uzupełnienia uwag, zawartych w odpowiedzi na apelację, można przytoczyć ostatnią tezę Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 5 lipca 2012 r., IV CNP 101/11, Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził: „Status Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i jej zadania, dają jej czynną legitymację materialną i procesową w sprawach dotyczących praw i obowiązków związanych z objętymi we władanie składnikami mienia Skarbu Państwa, w które Agencja wstępuje na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w stosunku do Skarbu Państwa jak i osób trzecich, występując na zewnątrz jako dysponent określonego prawa”. Zarządzając więc sporną nieruchomością w okresie, za który powódka domaga się zasądzenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z budynku, który stanowił wówczas współwłasność powódki i innych spadkobierców Z. G., pozwana wykazała, że jest biernie legitymowana w tej sprawie. Po stronie pozwanej nie powinien natomiast występować Skarb Państwa. Ponadto zawierając we własnym imieniu umowę z dnia 6 sierpnia 2010 r. o oddaniu tej nieruchomości do bezpłatnego używania przez Grupę Hoteli spółkę z o.o., która została założona przez pozwaną, wykazane jednocześnie zostało, że skarżąca realizowała samoistne posiadanie tej nieruchomości. Powołując się bowiem na tytuł prawny do budynku należącego do powódki i innych następców prawnych Z. G., skarżąca w oczywisty sposób przejawiała wykonywanie tego rodzaju posiadania oraz swoją legitymację bierną w tej sprawie. Oddając w posiadanie zależne sporną nieruchomość budynkową, pozwana nie została w ten sposób pozbawiona posiadania samoistnego, stosownie do art. 337 k.c. Nie może więc ulegać wątpliwości, że wykonując w swoim imieniu właścicielskie uprawnienia przypisywane Skarbowi Państwa, pozwana przejawiała animus i corpus w sposób, który jest typowy dla władania właścicielskiego. Nieodpłatny charakter tej umowy nie przekreślał gospodarczej motywacji jej zawarcia, której podstawą było kapitałowe zaangażowanie pozwanej w utworzenie i podjęcie przez wskazaną spółkę działalności, do wykonywania której sporny budynek był bardzo przydatny. Oddanie budynku składającego się z licznych lokali do korzystania przez posiadacza zależnego, motywowane gospodarczo, nie może pozbawiać jego posiadacza samoistnego legitymacji biernej w sprawie o zapłatę na rzecz właściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku. Nie pozbawia bowiem wynajmującego albo używającego statusu samoistnego jego posiadacza w znaczeniu przyjętym w art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. Od daty wydania decyzji nadzorczej z dnia 30 października 2003 r. było to ponadto posiadanie w złej wierze w rozumieniu

tych przepisów. Oceniając podobny stan faktyczny, w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10 Sąd Najwyższy opowiedział się za złą wiarą pozwanego (...) W., jak też za zasadnością roszczeń prywatnych właścicieli budynku, który pozostawał w samoistnym posiadaniu pozwanej po wydaniu decyzji nadzorczej, stwierdzającej nieważność decyzji dekretowej, a przed ponownym wydaniem decyzji, którą uwzględniony został wniosek z art. 7 ust. 1 dekretu (...).

Przeciwko zasadności powództwa nie mogła ponadto przemawiać ocena relacji zachodzących pomiędzy uprawnieniami nabytymi na podstawie art. 5 dekretu przez prywatnych właścicieli budynku a zakresem prawa własności do gruntu nabytego przez gminę (...) W., a następnie przez Skarb Państwa na podstawie art. 1 dekretu. Przyznać natomiast należy, że w wyroku z dnia 11 kwietnia 2012 r., akt IA Ca 1035, Sąd Apelacyjny zaprezentował stanowisko odmienne. Przyjął bowiem, że „prawo własności dotychczasowego właściciela nie mogło być wykonywane do czasu rozpoznania wniosku o ustanowienie prawa własności czasowej”, Dodał ponadto, że „do tego momentu Gmina miała ustawowe prawo władania całą zabudowaną nieruchomością”. W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny nie podzielił przytoczonego poglądu. Uznał bowiem, że nie znajduje on uzasadnienia w powołanych przepisach. Jest ponadto sprzeczny z art. 222 i nast. k.c. W orzecznictwie jest wprawdzie ugruntowane stanowisko uzależniające zasadność roszczeń z art. 224 i 225 k.c. do istnienia roszczenia windykacyjnego (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2012 r., I CSK 345/11, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CSK 273/03, z dnia 29 czerwca 2005 r., III CK 669/04, z dnia 31 marca 2004 r., II CK 162/04, jak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 stycznia 2011 r., IA Ca 801/10). Nie jest jednak wymagane jednoczesne dochodzenie tych roszczeń. W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny uznał, że istota wprowadzonego w art. 5 dekretu wyjątku od zasady superficies solo cedit, z art. 47 i art. 48 k.c., polega na konieczności ograniczenia uprawnień właściciela gruntu zajętego pod budynek stanowiący przedmiot osobnej własności, należący do innej osoby. Art. 5 dekretu stanowi bowiem przepis szczególny. Wyłącza zastosowanie normy ogólnej w zakresie występującej kolizji uprawnień tego samego rzędu, przysługujących różnym podmiotom, zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali*. Właściciel gruntu zajętego pod budynek stanowiący osobny przedmiot prawa własności nie może skutecznie żądać, aby właściciel budynku zaniechał korzystania z gruntu i wydał zajętą jego część. Uwzględnienie tego rodzaju roszczenia nie dawałoby się pogodzić z uprawnieniami właściciela budynku, wynikającymi z art. 48 k.c. in principio. Z treści tego przepisu wynika przy tym wyraźnie, że zawarta w nim zasada nie ma zastosowania do regulacji przyjętych w przepisach szczególnych, w tym w art. 5 dekretu. Właściciel gruntu zajętego pod budynek wyodrębniony jako osobny przedmiot własności, nie może skutecznie żądać wydania części swojej nieruchomości z tych samych przyczyn, ze względu na które nie może korzystać z własnej nieruchomości w części zajętej pod cudzy budynek. Istota osobnej własności nieruchomości budynkowej albo lokalowej polega natomiast na tym, że osoba uprawniona może skutecznie domagać się jej wydania nawet od właściciela gruntu, na którym budynek został wzniesiony, z tych samych powodów, które umożliwiają tej osobie samodzielne korzystanie z budynku lub lokalu, z wyłączeniem właściciela gruntu zajętego pod wzniesienie budynku. Sąd Apelacyjny uznał więc, że przyjęcie odmiennego stanowiska nie znajduje uzasadnienia prawnego. Nie wynika zwłaszcza z art. 1 dekretu. Jego wejście w życie nie pozbawiło poprzednich właścicieli prawa korzystania z budynku, który stosownie do art. 5 dekretu, pozostał własnością osób prywatnych. Poprzedni właściciele nie zostali ponadto pozbawieni możliwości domagania się wydania budynku albo jego części od właściciela gruntu. Jeżeli w okresie powojennym występowały w tym zakresie ograniczenia prawne, nie były wywołane wejściem w życie dekretu, lecz przepisów, którymi wprowadzono administracyjne zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność prywatną. Właściciele budynków nie byli więc pozbawieni roszczeń o art. 222 k.c. Nie mogli tym bardziej zostać pozbawieni roszczeń uzupełniających, jeżeli posiadacz samoistny władał budynkiem w złej wierze, zwłaszcza po wydaniu decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność negatywnej decyzji dekretowej.

Za pozbawiony podstaw Sąd Apelacyjny uznał ponadto zarzut dotyczący braku legitymacji czynnej w tej sprawie. Przypisując powódce indywidualną legitymację czynną, Sąd Okręgowy odwołał się do art. 209 k.c. i wskazał, że dochodzenie roszczeń będących przedmiotem tej sprawy, mieści się w zakresie czynności zachowawczych, które mogą być dokonywane samodzielnie przez poszczególnych współwłaścicieli. Odmienne twierdzenie pozwanej pozostaje w sprzeczności z powołanym przepisem oraz z jego wykładnią przyjmowaną w orzecznictwie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1966 r., III Co 20/65 oraz uchwałę z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08), zwłaszcza że z materiału sprawy nie wynika, aby pozostali współwłaściciele spornego budynku sprzeciwiali się dochodzeniu

przez powódkę całej należności podanej w pozwie. Wynikająca z art. 209 k.c. czynna legitymacja dotyczy więc również roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Występując w tej sprawie we własnym imieniu, powódka działa bowiem w istocie w interesie wszystkich właścicieli spornego budynku. Wszystkie podniesione argumenty wykazały, że uznając żądanie za usprawiedliwione co do zasady, zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy nie naruszył powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego. Nie orzekając wyłącznie o legitymacji, rozstrzygnięcie tej kwestii nie jest bowiem dopuszczalne w wyroku wstępnym (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1982 r., IC CR 230/82 oraz z dnia 7 maja 2008 r., II CK 12/08), lecz przesądzając o zasadności roszczenia w zakresie przedmiotu jego materialnej podstawy, Sąd Okręgowy nie naruszył art. 318 k.p.c. Z podanych powodów, apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na tle bardzo podobnego stanu faktycznego, który dotyczył tego samego roszczenia kierowanego przez jednego z wielu spadkobierców przedwojennego właściciela nieruchomości stołecznej przeciwko (...) W. jako wynajmującemu lokale udostępnione najemcom, analogiczne poglądy Sąd Apelacyjny zaprezentował w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 listopada 2012 r., IA Ca 478/12. Sąd Najwyższy odmówił natomiast przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej, która została wywiedziona w powołanej sprawie przez stronę pozwaną.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.