

Sygn. akt I ACa 383/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Marzena Konsek - Bitkowska

SO (del.) Katarzyna Kisiel

Protokolant: protokolant sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa B. K.

przeciwko (...) SA w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 462/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim w części w ten sposób, że zasądza od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz B. K. dalszą kwotę 1536503 zł (milion pięćset trzydzieści sześć tysięcy pięćset trzy złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 31687,12 (trzydzieści jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych dwanaście groszy) z tytułu dalszych kosztów procesu.

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od B. K. na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 1836 zł (tysiąc osiemset trzydzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w W. tytułem nieuiszczonych wydatków B. K. kwoty 568,50 zł (pięćset sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) oraz (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. kwoty 279,87 zł (dwieście siedemdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt siedem groszy).

Marzena Konsek - Bitkowska Robert Obrębski Katarzyna Kisiel

Sygn. akt IA Ca 383/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 kwietnia 2013 r. B. K. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa – Prezydenta (...). (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwoty 5790000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wydania wyroku do dnia

zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych i poprzednika prawnego pozwanej spółki nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...) w okresie od 22 czerwca 2002 r. do 22 czerwca 2012 r., czyli za okres dziesięciu lata sprzed wydania tego budynku powodowi jako jego właścicielowi w związku z nabyciem przez powoda, umowa z dnia 23 czerwca 2006 r., od H. Z. (1) jako następcy prawnego dawnych właścicieli tej nieruchomości, roszczeń przewidzianych art. 7 ust. 2 dekrety (...), który miał do niej zastosowanie, jak też w związku ze stwierdzeniem, decyzją Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 13 grudnia 2005 r., nieważności negatywnej decyzji dekretowej wydanej przez Prezydium Rady Narodowej (...). W. z dnia 5 lipca 1955 r., której wyeliminowanie z obrotu spowodowało, że własność wskazanego budynku, pomimo jego pozostawania w posiadaniu Przedsiębiorstwa (...) jako poprzednika spółki występującej po stronie pozwanej, powróciła do następcy prawnego dawnych jego właścicieli wobec konieczności ponownego rozpoznania wniosku z art. 7 dekretu, który został uwzględniony decyzją Prezydenta (...). W. z dnia 20 grudnia 2012 r. Według powoda, poprzednik prawny pozwanej spółki był więc posiadaczem w złej wierze wskazanego budynku od już momentu wydania decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r. Wnoszone przez niego środki prawne, w tym do sądów administracyjnych, nie odniosły bowiem skutku, pomimo tego, że decyzja Wojewody (...) z 30 marca 1998 r. o stwierdzeniu nabycia przez Przedsiębiorstwo Usług (...), czyli dalszego poprzednika pozwanej spółki, użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości gruntowej i własności wzniesionych na niej budynków, została wyeliminowana z obrotu dopiero decyzją nadzorczą Ministra Infrastruktury z 25 marca 2009 r., utrzymaną w mocy decyzją z dnia 3 lutego 2010 r. Jako podstawa prawna roszczenia objętego pozwem podawany był art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. przez powoda, który podnosił, na podstawie art. 229 k.c., że przedawnieniu uległy roszczenia pozwanej spółki dotyczące rozliczenia nakładów poniesionych na wskazaną nieruchomość budynkową przed jej wydaniem właścicielowi.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2014 r. powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanego Skarbu Państwa, w zakresie którego, prawomocnym postanowieniem z dnia 14 maja 2014 r., postępowanie zostało umorzone.

Pozwana spółka wносиła o oddalenie powództwa. Nie zaprzeczając, że do 22 czerwca 2012 r. korzystała z budynku położonego na spornej nieruchomości, zaprzeczała, aby umową z dnia 23 czerwca 2006 r. powód nabył od H. Z. (1) wierzytelność z tytułu korzystania przez poprzednika prawnego pozwanej z tego budynku, jak również by do wydania decyzji nadzorczej z 3 lutego 2010 r., czyli do momentu faktycznego wyeliminowania z obrotu decyzji Wojewody (...) z 30 marca 1998 r., na podstawie której poprzednik prawny pozwanej nabył jego własność, można było przypisać stronie pozwanej złą wiarę w zakresie jego posiadania, a więc i odpowiedzialność za korzystanie z niego bez tytułu prawnego. Pozwana kwestionowała ponadto samą wysokość wynagrodzenia. W odpowiedzi na pozwem z 12 lipca 2013 r. do rozliczenia też przedstawiła własne roszczenie z tytułu nakładów poczynionych na budynek w wysokości 2238940,95 zł wraz z obszernym materiałem dowodowym mającym na celu wykazanie ich wartości.

Wyrokiem z dnia 10 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda kwotę 1165220 zł z ustawowymi odsetkami od daty jego wydania od dnia zapłaty oraz kwotę 16271, 94 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Na podstawie dowodów zebranych, Sąd Okręgowy ustalił, że polegająca dekretowi z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., zabudowana nieruchomość przy (...) stanowiła własność spółki jawnej działającej przez wojenną pod firmą „Biuro (...) inż. J. i L. Bracia N.”, która 8 lutego 1949 r. złożyła w terminie wniosek z art. 7 ust. 1 dekretu o przyznanie własności czasowej do nieruchomości gruntowej będącej już własnością gminy (...). W., a następnie Skarbu Państwa. Sąd Okręgowy ustalił też, że aktem notarialnym z 23 października 1951 r. własność podanej nieruchomości została sprzedana przez wskazaną spółką w równych udziałach na rzecz I. W. i R. K. (2), który następnie, aktem notarialnym z 15 września 1952 r., sprzedał swój udział na rzecz drugiego jej współwłaściciela, którego następcą prawnym była H. Z. (1). Decyzją Prezydium Rady Narodowej (...). W. z 5 lipca 1955 r., którą wniosek złożony przez dawnego właściciela o przyznanie własności czasowej do gruntu nie został uwzględniony, spowodowała, zgodnie z art. 8 dekretu, że również własność wzniesionego na nim budynku przeszła na rzecz Skarbu Państwa. W tego powodu, decyzją z 21 maja 1979 r., jak podał Sąd Okręgowy, wskazana nieruchomości została oddana w użytkowanie na rzecz Przedsiębiorstwa Usług (...) z przeznaczeniem dla placówek dyplomatycznych. Decyzją zaś z dnia 30 marca 1998 r., Wojewoda (...) stwierdził,

że Przedsiębiorstwo (...), będące następcą prawnym użytkownika, nabyło użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) oraz – odpłatnie – własność budynku, ze względu na to, że nie został on wzniesiony ze środków własnym użytkownika nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że 20 lutego 2003 r. H. Z. (1) wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji z 30 marca 1998 r. Osiem dni później wniosła ponadto o stwierdzenie nieważności decyzji negatywnej decyzji dekretowej z 5 lipca 1955 r. Wniosek ten został uwzględniony, jak ustalił Sąd Okręgowy, decyzją Ministra Transport i Budownictwa z 13 grudnia 2005 r. Nie została również uwzględniona wniosek poprzednika prawnego pozwanej o jego ponowne rozpoznanie. Wyrokiem z 5 grudnia 2006 r., jak podał Sąd Okręgowy, oddalona również została przez Wojewódzki Sąd Administracyjny skarga, którą złożył od powołanej decyzji poprzednik prawny pozwanej. Negatywna decyzja dekretowa z 5 lipca 1955 r. została więc usunięta z obrotu w sposób trwały i ze skutkiem *ex tunc*.

Według ustaleń Sądu Okręgowego, w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy H. Z. (1) a ojcem powoda, który był uprawniony do wskazania drugiej strony umowy przyrzeczonej, umową notarialną z 23 czerwca 2006 r. B. K. nabył od H. Z. (1) prawa do budynku i roszczenia do gruntu przy ul. (...) w W. wynikające z art. 7 ust. 2 powołanego dekretu. Pismem zaś sporządzonym przez niemieckiego notariusza 7 sierpnia 2012 r. H. Z. (1) też oświadczyła, że akt notarialny z 23 czerwca 2006 r. dotyczył również roszczeń wynikających z art. 224 i art. 225 k.c.

Ustalono również zostało, że decyzją Ministra Budownictwa z 31 marca 2007 r., utrzymaną w mocy decyzją z 16 sierpnia 2007 r., wniosek dotyczący stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z 30 marca 1998 r. nie został uwzględniony. Uwzględniona natomiast, wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 21 grudnia 2007 r., została skarga powoda, poprzez uchylenie obu wskazanych decyzji. Oddalona ponadto została, wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 marca 2009 r. skarga kasacyjna poprzednika prawnego pozwanej od pierwszego z tych wyroków. W efekcie, jak ustalił Sąd Okręgowy, decyzją Ministra Infrastruktury z 1998 r., utrzymaną w mocy decyzją z 3 lutego 2010 r., stwierdzona została nieważność decyzji Wojewody (...) z 30 marca 1998 r. Skarga od tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie została bowiem, jak ustalił Sąd Okręgowy, oddalona wyrokiem z 18 czerwca 2010 r., który również został zaskarżony przez poprzednika prawnego pozwanej, którego skarga także została oddalona, wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 30 września 2011 r.

Według ustaleń Sądu Okręgowego, w dniu 22 czerwca 2012 r. pozwana wydała powodowi budynek położony przy ul. (...). Decyzją Prezydenta (...). W. z 20 grudnia 2012 r. na rzecz powoda zostało ustanowione, na okres 99 lat, prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego pod podanym adresem. Na podstawie dowodu z opinii biegłego W. B., Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że z wynajmu lokali położonych w tym budynku w okresie od 3 lutego 2010 r. do 22 czerwca 2012 r. można było uzyskać dochód w wysokości 1165220 zł, czyli w kwocie zasądzonej przez Sąd Okręgowy, który dopatrył się podstaw w ustalonych okolicznościach do uwzględnienia żądania pozwu do podanej kwoty oraz do jego oddalenia w pozostałym zakresie, czyli za okres wcześniejszy.

Odnosząc się do argumentów pozwanej, Sąd Okręgowy nie podzielił w pierwszej kolejności zarzuty, jakoby powód nie był legitymowany w zakresie dochodzenia roszczenia opartego na art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. z związku z zakresem rozporządzenia dokonanego przez H. Z. (1) umową z 23 czerwca 2006 r. Według Sądu Okręgowego, akt notarialny z tej daty przeniósł na powoda nie tylko własność budynku i roszczenie do gruntu określone w art. 7 dekretu, lecz również wierzitelności z tytułu roszczeń uzupełniających ochronę właścicielską, zwłaszcza że taki zamiar stron został potwierdzony przez H. Z. (1) w osobnym oświadczeniu złożonym w tej samej formie 7 sierpnia 2012 r. Z drugiej strony, Sąd Okręgowy nie doszukał się podstaw do uznania, że od 22 czerwca 2002 r., czyli nawet zanim H. Z. (1) złożyła wniosek o stwierdzenie nieważności negatywnej decyzji dekretowej z 5 lipca 1955 r., który był datowany na 28 lutego 2003 r., poprzednik prawny pozwanej posiadał w złej wierze sporny budynek, czyli by zobowiązany do zapłacenia wynagrodzenia za korzystanie z niego bez tytułu prawnego w sytuacji, gdy nieważność tej decyzji została stwierdzona dopiero decyzją z 13 grudnia 2005 r., a decyzja Wojewody (...) z 30 marca 1998 r., która potwierdziła nabycie użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku przez poprzednika prawnego strony pozwanej, została wyeliminowana z obrotu decyzją Ministra Infrastruktury z 25 czerwca 2009 r., utrzymaną w mocy decyzją z 3 lutego 2010 r. Sąd Okręgowy uznał więc, że dopiero od wydania ostatniej z podanych decyzji pozwana mogła

zostać uznana za posiadacza zależnego spornego budynku w złej wierze, który był zobowiązany do zapłacenia na rzecz powoda jako jego właściciela stosownej kwoty wynagrodzenia przewidzianego art. 224 § 2 w zw. z art. 225 oraz w zw. z art. 230 k.c., który również miał zastosowanie jako podstawa prawna częściowej zasadności powództwa objętego żądaniem pozwu, którego było uzasadnione w zakresie dotyczącym wynagrodzenia za okres od 3 lutego 2010 r. do 22 czerwca 2012 r. Podlegało więc w tej części uwzględnieniu bez konieczności rozliczenia nakładów poniesionych przez pozwaną na sporny budynek. Roszczenie strony pozwanej o ich rozliczenie ulegało bowiem przedawnieniu po upływie roku od dnia zwrotu budynku, zgodnie z art. 229 k.c. Zostało bowiem zgłoszone dopiero w odpowiedzi na pozwem z 12 lipca 2013 r., czyli po upływie terminu podanego w powołanym przepisie. Bazując na podanych założeniach, Sąd Okręgowy w konsekwencji wyliczył, na podstawie opinii biegłego, że powództwo podlegało uwzględnieniu w zakresie wynagrodzenia należnego powodowi za 29 miesięcy. Biegły wyliczył bowiem, że za każdy miesiąc korzystania przez pozwaną bez tytułu prawnego ze spornego budynku w podanym okresie powód uzyskać mógł wynagrodzenia wynoszące 40180 zł. Sąd Okręgowy zasądził więc od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1165220 zł w odsetkami od daty wyroku stosownie do art. 481 w zw. z art. 455 k.c. Wskazał bowiem, że funkcję wezwania pozwanej do zapłaty wypełniła czynność doręczenia odpisu pozwu. O kosztach procesu orzekł natomiast na podstawie zasady stosunkowego ich rozliczenia zgodnie z art. 100 w zw. z art. 99 i art. 108 k.p.c., a ponadto przy zastosowaniu § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, oraz w oparciu o wyliczenie, że powód wygrał sprawę w 20 % roszczenia, czyli że w pozostałym zakresie nie utrzymał się ze swoim żądaniem.

Apelację do wyroku Sądu Okręgowego wniósł tylko powód. Zaskarżając ten wyrok w części oddalającej powództwa i rozliczającej koszty procesu, czyli w zakresie dotyczącym punktu II, zarzucił Sądowi Okręgowemu sprzeczną z art. 233 § 1 k.p.c. ocenę zebranych dowodów i nieuzasadnione przyjęcie, że daty wydania przez Ministra Infrastruktury decyzji utrzymującej w mocy korzystną dla powoda decyzją z 25 czerwca 2009 r. strona pozwana była posiadaczem budynku w dobrej wierze, wynikające z pominięcia, że złą wiarę pozwanej, na tle okoliczności tej sprawy, należało datować od dnia 22 czerwca 2002 r., zaś w najgorszym dla powoda wariantcie zachodziły podstawo do przyjęcie, że strona pozwana utraciła dobrą wiarę w dacie wydania powołanej decyzji z 20 czerwca 2009 r. Następny zarzut dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 234 k.p.c. w zw. z art. 6 i art. 7 k.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że dobra wiara po stronie pozwanej w zakresie posiadania spornego budynku nie została obalona w okresie wcześniejszym niż data wydania powołanej decyzji z 3 lutego 2010 r., wynikające z przeoczenie, że zdarzeniem podważającym dobrą wiarę pozwanej i jej poprzednika prawnego było jego zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności decyzji uwłaszczeniowej z dnia 30 marca 1998 r. Ostatni zarzut apelacji powoda dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 225 w zw. z art. 224 §2 k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że nie było podstaw do zastosowania tych przepisów na korzyść powoda w zakresie dotyczącym posiadania przez pozwaną ze spornego budynku w okresie przez 2 lutego 2010 r. Na podstawie tych zarzutów powód wnosił o zmianę zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego przez zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej dalszej kwoty 4624780 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną ze spornego budynku w okresie od 22 czerwca 2002 r. do 2 lutego 2010 r. wraz z ustawowymi odsetkami od 10 grudnia 2014 r. do daty zapłaty i obciążenie pozwanej poniesionymi kosztami procesu, również w postępowaniu apelacyjnym.

W odpowiedzi na apelację pozwana wносиła o jej oddalenie i obciążenie powoda poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego, podczas którego zostało dopuszczony dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego w celu ustalenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z lokali znajdujących się w tym budynku, w tym z lokalu znajdującego się w przyziemiu o powierzchni 50,83 m² oraz z lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 59,15 m² w okresie od grudnia 2005 r. do lutego 2010 r. Wartość wskazanego wynagrodzenie została wyliczona w opinii uzupełniającej biegłego sądowego W. B. z dnia 14 marca 2016 r. na łączną kwotę 1741370 zł. Nie został natomiast przez Sąd Apelacyjny uwzględniony wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania w tej sprawie do czasu zakończenia postępowania w wznowienie postępowania administracyjnego zakończonego decyzją Prezydenta (...). W. z dnia 20 grudnia 2012 r. o ustanowieniu na rzecz powoda użytkowania wieczystego co do nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Dochodzone w tej sprawie roszczenie nie dotyczyło bowiem samej nieruchomości. Nie chodziło także o roszczenie odszkodowawcze związane ze stwierdzeniem nieważności negatywnej decyzji dekretovej z 5 lipca 1955 r. Przedmiotem sprawy było

tylko roszczenie dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z budynku, który niewątpliwie przeszedł na własność powoda wskutek wydania decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r., wydania której nie dotyczyła skarga o wznowienie postępowania, i była własnością skarżącego przez wydaniem przez Prezydenta (...). W. decyzji z 20 grudnia 2012 r., zwłaszcza że żądanie pozwu dotyczyło okres wcześniejszego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie. Stanowisko, które Sąd Okręgowy zaprezentował w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zarówno w tej jego części, która dotyczyła ustaleń faktycznych, jak również w odniesieniu do oceny znaczenia ustaleń, które był prawidłowo i nie zostały zakwestionowane przez strony, w tym zwłaszcza ze strony pozwanej spółki, która nie zaskarżyła tego wyroku w części uwzględniające powództwo oparte na art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.p.c., wymagało korekty w trzech zasadniczych elementach, które Sąd Apelacyjny ustalił oraz ocenił inaczej niż Sąd Okręgowy, który bezzasadnie na tle okoliczności tej sprawy przyjął, że posiadanie wykonywane przez pozwaną miało charakter zależny. Bezprzedmiotowe więc były rozważania dotyczące art. 230 k.c., który w ogóle nie miał w tej sprawie zastosowania. Po drugie, nie było także podstaw do przyjęcia daty wydania decyzji Ministra Infrastruktury z dnia 3 lutego 2010 r., która utrzymywała w mocy decyzję z dnia 25 czerwca 2009 r. o stwierdzeniu nieważności decyzji uwłaszczeniowej z dnia 3 marca 1998 r, za moment, który zapoczątkował posiadanie w złej wierze budynku przy ul. (...) w W. przez pozwaną, czyli wyznaczał również początkową datę, od której powodowie należało się wynagrodzenia za korzystnie z niego przez stronę pozwaną bez tytułu prawnego. Trudno odmówić bowiem racji powodowi, który zasadnie wskazywał na niekonsekwencje w rozumowaniu Sądu Okręgowego, i podnosił, że jeżeli zdarzeniem wywołującym taki skutek miałyby być wydanie decyzji stwierdzającej nieważność decyzji z 30 marca 1998 r., bardziej zasadne, a przy tym logiczniejsze byłoby uznanie, że został on wywołany przez wydanie decyzji z 25 czerwca 2009 r., czyli wcześniejszej decyzji administracyjnej, którą wyeliminowana z obrotu została decyzja uwłaszczeniowa z 30 marca 1998 r. Naruszenie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. ze strony Sądu Okręgowego było jednak dalej idące. Przy prawidłowości ustaleń, które dotyczyły wcześniejszego wyeliminowania z obrotu prawnego negatywnej dla dawnych właścicieli decyzji dekretowej z 5 lipca 1955 r., zachodziły wszelkie podstawy do przyjęcia, że nie od 3 lutego 2010 r., lecz od uzyskania informacji o wydaniu decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r., poprzednik prawny pozwanej, następnie zaś również sama pozwana władała spornym budynkiem jako jego posiadacz samoistny w złej, a nie dobrej wierze. W tym zakresie zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. przy ocenie znaczenia prawnego powołanych decyzji, a zwłaszcza wadliwego zastosowania w tym zakresie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. były uzasadnione. Nie wynikało jednak z zasadności tych zarzutów, aby skarżącemu można było przyznać wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną ze spornego budynku już od wydania powołanej decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r., a tym bardziej za okres wcześniejszy. Oceniając bowiem treść i skutek prawny umowy zawartej przez powoda z H. Z. (1) w dniu 23 czerwca 2006 r., nawet przy uwzględnieniu dodatkowego oświadczenia z 7 sierpnia 2012 r., Sąd Apelacyjny uznał, że powołana umowa przeniosła na powoda oderwaną jeszcze od gruntu spornego budynku. Spowodowała więc, że za następne miesiące i lata powód był uprawniony jako właściciel do dochodzenia od pozwanej należnego wynagrodzenia za korzystanie przez poprzednika prawnego z tego budynku bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym ponowne rozpoznanie wniosku z art. 7 dekretu, który został w terminie złożony przez przedwojennego właściciela tej nieruchomości, czyli spółkę „Biuro (...) inż. J. i L. Bracia N.”. Nie przeniosła jednak na powoda wiarygodności z podanego tytułu za okres, na który powoływał się skarżący, czyli pomiędzy wydaniem decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r. a nabyciem przez powoda własności budynku i roszczenia o ustanowienie prawa do użytkowania wieczystego do gruntu przy ul. (...) w W.. Ani z treści umowy z 23 czerwca 2006 r., ani też z dodatkowego oświadczenia, które złożyła H. Z. (1) w dniu 7 sierpnia 2012 r., w ogóle bowiem nie wynika, aby roszczenie przysługujące właścicielowi budynku na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. za okres poprzedzający zawarcie tej umowy zostało przeniesione na powoda, który był uprawniony do jego żądania i dochodzenia na drodze sądowej, jednakże wyłącznie za okres, w którym był właścicielem budynku, czyli podmiotem czynnie legitymowanym do wytoczenia zasadnego powództwa opartego na powołanych przepisach.

Wejście w życie dekretu (...) spowodowało, że nieruchomość gruntowa położona pod podanym adresem z mocy prawa przeszła na własność gminy (...). W.. W latach 50-tych stała się natomiast własnością Skarbu Państwa.

Złożenie przez dawnych właścicieli w terminie wniosku z art. 7 ust. 1 dekretu o przyznanie własności czasowej do gruntu, spowodowało jednak, jak wynika z art. 5 dekretu, że do czasu jego rozpoznania własność budynku nadal pozostawała przy poprzednim właścicielu gruntu. Była więc oderwana od prawa własności do gruntu aż do momentu rozstrzygnięcia wskazanego wniosku. W wypadku jego nieuwzględnienia, również własność budynku z mocy prawa, jak wynika z art. 8 dekretu, przechodziła na Skarb Państwa. Pozostawała natomiast przy dawnych właścicielach nieruchomości stołecznych albo przypadała ich następcom prawnym w wypadku uwzględnienia wniosku poprzez ustanowienie na rzecz tych osób prawa użytkowania wieczystego gruntu, które zastąpiło, nieznaną obecnie konstrukcję własności czasowej.

Przenosząc poczynione uwagi na okoliczności tej sprawy, zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że negatywna decyzja dekretowa z 5 lipca 1955 r. wywołała skutek polegający na nabyciu przez Skarb Państwa również własności budynku położonego przy ul. (...) ze skutkiem pozwalającym na rozporządzenie tym prawem lub na zastosowanie przepisów, które z mocy prawa rozporządzały nieruchomościami pozostającymi własnością Skarbu Państwa. Skuteczne więc było ustanowienie na rzecz dawniejszego jeszcze poprzednika prawnego strony pozwanej prawa użytkowania sporną nieruchomością, jak również jej objęcie skutkami uwłaszczenia, które zostało przeprowadzone z mocy prawa wskutek wejścia w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a więc aktu prawnego, którym uwłaszczone zostały państwowe osoby prawne wykonujące użytkowanie gruntów i budynków stanowiących własność Skarbu Państwa w zakresie użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku, który nabywały jednak odpłatnie, jeżeli nie wznosiły budynku z własnych środków, tak jak poprzednik prawny pozwanej, który korzystał z gruntu zabudowanego w okresie przedwojennym. W sytuacji, gdy na podstawie art. 200 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 oraz ust. 2 w zw. z art. 67 ust. 1, art. 71 ust. 4, art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 oraz art. 77 ust. 1 i 3 tej ustawy zostało stwierdzone decyzją Wojewody (...), że poprzednik prawny pozwanej nabył z mocy prawa własność gruntu przy ul. (...) i własność budynku, do decyzji dekretowej z 5 lipca 1955 r. stanowił własność poprzedników prawnych H. Z. (1), nie może ulegać kwestii, że do wydania decyzji nadzorczej z dnia 13 grudnia 2005 r., którą stwierdzona została nieważność podanej decyzji dekretowej, poprzednik prawny pozwanej wykonywał samoistne posiadanie tego budynku, nie zaś posiadanie zależne. Nie może również ulegać kwestii, że do tej daty posiadanie to było wykonywane w dobrej wierze. Przeciwnego wniosku, czyli stanowiska bardziej korzystnego dla powoda, nie mogło nawet uzasadniać wsteczne działanie decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r., czyli związany z jej wydaniem skutek *ex tunc*, który dawał tylko podstawę do przyjęcia na potrzeby postępowania administracyjnego, które zostało wywołane złożeniem przez dawnego właściciela wniosku dekretowego w terminie. Nie uzasadniał natomiast uznania fikcji, jakoby dawny właściciel albo jego następca prawny nigdy nie utracił własności budynku, czyli że Skarb Państwa nie była jego właścicielem do wydania decyzji nadzorczej, której efekt polegał na naprawieniu szkody wyrządzonej wadliwą decyzją dekretową przez ponowne nabycie własności budynku przez wskazane osoby, nie zaś jej zupełnej eliminacji, czyli na założeniu, że nie wystąpiła szkoda polegająca na utracie jego własności po ich stronie, jak zasadnie przyjął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 21 czerwca 2013 r., I CSK 637/21, rozwinęty w istotnym zakresie w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 lipca 2013 r., wydanym w sprawie IA Ca 197/13. Podzielając ten pogląd i przenosząc podane argumenty na okoliczności tej sprawy, uzasadnione było przyjęcie, że do daty uzyskania przez poprzednika prawnego pozwanej informacji o wydaniu decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r. chodziło o posiadanie w dobrej wierze spornego budynku przez poprzednika prawnego pozwanej. Odmienne stanowisko powoda nie było uzasadnione przede wszystkim dlatego, że przed wydaniem tej decyzji poprzednik prawny pozwanej pozostawał po prostu właścicielem budynku przy ul. (...). Nie była nim natomiast H. Z. (1), a tym bardziej powód. Wydanie decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r. pozbawiło poprzednika strony pozwanej własności spornego budynku, jego wcześniejszy właściciel nie mógł bowiem korzystać z ochrony wynikającej z rękopisów wiary publicznej księgi wieczystej. Nie nabył bowiem użytkowania wieczystego gruntu położonego pod podanym adresem oraz własności budynku na podstawie czynności prawnej dokonanej z osobą ujawnioną w księdze jako właściciel, lecz z mocy samego prawa, czyli na podstawie skutku wywołanego wejściem w życie powołanej ustawy z 21 sierpnia 1997 r., który został potwierdzony decyzją Wojewody (...) z 30 marca 1998 r. Za okres, w którym poprzednik prawny jako właściciel budynku wykonywał jego samoistne posiadanie, w dobrej też wierze, czyli przed wydaniem decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r., roszczenie, które powód opierał na art. 224 §2 w zw. z art. 225 k.c., należało więc uznać wręcz za oczywiście bezzasadne. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie zasługiwało ono również na uwzględnienie za okres od podanej daty do momentu nabycia przez powoda własności spornego budynku, czyli do daty

jego zbycia przez H. Z. (1) na rzecz powoda umową z 23 czerwca 2006 r., pomimo tego że już od momentu dowiedzenia się przez poprzednika prawnego pozwanej o wydaniu decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r. wcześniejszy właściciel budynku utracił z tej przyczyny posiadane do niego prawo, a tym samym dobrą wiarę w zakresie tytułu do dalszego jego posiadania. Odmienny pogląd Sądu Okręgowego, który złej wiary po stronie pozwanej dopatrywał się dopiero od wydania decyzji z 3 lutego 2010 r., nie zasługiwał na uwzględnienie. Pomijał bowiem podstawę oraz sposób nabycia przez poprzednika pozwanej prawa użytkownika wieczystego gruntu i własności spornego budynku.

Wydanie decyzji nadzorczej z 3 lutego 2010 r., a nawet decyzji dotyczącej stwierdzenia nieważności decyzji uwłaszczeniowej z 30 marca 1998 r., wydanej przez Ministra Infrastruktury w dniu 25 września 2009 r., nie mogło w żaden sposób podważyć dobrej wiary pozwanej. Skutek ten został bowiem wywołany wcześniejszym wydaniem decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r. dotyczącej stwierdzenia nieważności negatywnej decyzji dekretowej z 5 lipca 1955 r., czyli w wyniku wyeliminowania z obrotu zdarzenie stanowiącego podstawę faktyczną dla wydania przez Wojewodę (...) decyzji uwłaszczeniowej z 30 marca 1998 r. w oparciu o powołane przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Podstawę stwierdzenia, że poprzednik prawny pozwanej nabył z mocy prawa użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) i własność wzniesionego na nim budynku stanowiło założenie, że nieruchomość w całości stanowi własność Skarbu Państwa. W sytuacji, gdy wydanie decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r., czyli stwierdzenie nieważności decyzji z 5 lipca 1955 r., uzasadniało przyjęcie fikcji, jakby wniosek dekretowy złożony przez dawnych właścicieli nieruchomości położonej po podanym adresie w ogóle nie została rozstrzygnięty, zachodziła konieczność przyjęcia od 13 grudnia 2005 r., że własność budynku musiała pozostawać oderwana od prawa do gruntu, czyli że powróciła do dawnych właścicieli, ich następców albo nabywcy prawa, które zostało uregulowane w art. 7 ust. 1 dekretu i które podlegało ochronie do czasu rozpoznania wniosku o przyznanie własności czasowej, czyli w istocie prawa użytkowania wieczystego gruntu. Jeśli więc skutek wskutek wydania decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r. odpadła ex tunc podstawowa przesłanka decyzji uwłaszczeniowej z 30 marca 1998 r., nie można było też uznać, aby poprzednik prawny powódki zachował dobrą wiarę w zakresie posiadania budynku po tym, jak wydana została powołana decyzja nadzorcza w postępowaniu, które było prowadzone z jego udziałem. Co więcej, w którym poprzednik prawny strony powodowej skorzystał z prawa do złożenia wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy, jak również z uprawnienia dotyczącego zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego niekorzystnej decyzji nadzorczej. Podejmował więc też działania, które zmierzały do zachowania posiadanego prawa do budynku, czyli również dobrej wiary w zakresie jego dalszego posiadania. Deklaratoryjny w istocie charakter decyzji uwłaszczeniowej z 30 marca 1998 r. powodował więc, że okolicznością, która decydowała o zachowaniu przez poprzednika prawnego pozwanej dobrej wiary we wskazanym zakresie było powodzenie środków, z których podmiot ten korzystał w postępowaniu, które w pierwszej jego fazie zostało zakończone decyzją nadzorczą z 13 grudnia 2005 r. Wówczas właściciel budynku, czyli poprzednik prawny powódki, musiał zdawać sobie sprawę, że jeżeli wniesione środki, czyli wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy i skarga, która została oddalona wyrokiem WSA w Warszawie z 5 czerwca 2006 r., nie odniosą zamierzonego skutku, następstwem wydania decyzji nadzorczej z 13 grudnia 2005 r. będzie przywrócenie H. Z. (1) własności budynku, czyli jego utracenie przez poprzednika prawnego pozwanej, który z tego właśnie powodu korzystał ze wskazanych środków prawnych. W sytuacji, gdy nie były one skuteczne, uznać należało, że już od daty uzyskania informacji o wydaniu wskazanej decyzji nadzorczej, utracił posiadane wcześniej prawo własności do budynku, a tym samym dobrą wiarę w zakresie dalszego wykonywania jego posiadania samoistnego, nie zaś zależnego, jak wadliwie przyjął Sąd Okręgowy, bezpodstawnie stosując w tej sprawie art. 230 k.c.

Wszczęte równoległe postępowanie nadzorcze, w wyniku złożenia przez H. Z. (1) wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji uwłaszczeniowej z 30 marca 1998 r. nie mogło więc wpłynąć na ocenę dobrej wiary poprzednika prawnego pozwanej, aczkolwiek musiało zostać zakończone i również związane było z realizowaniem przez ten podmiot prawa do zaskarżenia decyzji z 31 maja 2007 r. oraz z 16 sierpnia 2007 r., które nie były dla powoda korzystne. Nie zostały jednak utrzymane w dalszym toku postępowanie administracyjnego, na które powołał się wadliwie Sąd Okręgowy, czyli które zostało zakończone przez wydanie korzystnej dla powoda decyzji z 25 czerwca 2009 r., utrzymanej też w mocy decyzją Ministra Infrastruktury z 3 lutego 2010 r. Skarga pozwanej do WSA w Warszawie została bowiem oddalona, podobnie jak skarga kasacyjna do NSA, która została oddalona wyrokiem z 30 września 2011 r. Toczenie się oraz przez wskazany okres równoległego postępowania nadzorczego dotyczącego decyzji z 30 maja 1998 r. nie miało jednak wpływu na

ocenę dobrej wiary strony pozwanej ze względu na wcześniejsze zakończenie postępowania nadzorczego dotyczącego negatywnej decyzji dekretowej, której wydanie stanowiło podstawę nie zaś następstwo wydania późniejszej decyzji uwłaszczeniowej, która miała tylko deklaracyjny charakter, mimo że tylko jej wydanie mogło wykazać fakt nabycia przez poprzedniczkę pozwanej własności budynku związanej z prawem użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) w W., czyli prawa, które zostało nabyte przez H. Z. (2) wskutek wydania niekorzystnej dla pozwanej decyzji nadzorczej z 13 marca 2005 r., a więc zaistnienie zdarzenia nie pozwalającego na uznanie, że w dalszym okresie poprzednik pozwanej posiadał ten budynek w dobrej wierze. Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego nie było uzasadnione. Na uwzględnienie zasługiwał więc w tym zakresie zarzut, który dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.

Przyjęcie, z podanych powodów, że poprzednik prawny pozwanej już z chwilą uzyskania informacji o wydaniu niekorzystnej dla pozwanej decyzji z 13 grudnia 2005 r. utracił własność budynku oraz dobrą wiarę w zakresie dalszego korzystania z niego, nie pozwalało jednak na uznanie, że od powodowi należy się od pozwanej wynagrodzenie za korzystanie z niego bez tytułu prawnego już od podanego momentu. W dacie uzyskania przez poprzednika strony pozwanej informacji o tej decyzji powód nie był bowiem właścicielem spornego budynku, który wszedł w ten sposób do majątku H. Z. (1) jako spadkobiercy J. W.. Nabyty został natomiast przez powoda dopiero umową z 23 czerwca 2006 r., która dotyczyła wyłącznie prawa do budynku i roszczeń z art. 7 ust. 1 dekretu (...). Nie obejmowała tym samym osobnych roszczeń o charakterze uzupełniającym ochronę właścicielską, podstawę prawną których nie stanowią przepisy tego dekretu, lecz art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., które w ogóle nie zostały powołane w treści umowy sprzedaży z 23 czerwca 2006 r. Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego, mimo obszernej argumentacji, która dotyczyła ogólnych zasad wykładni oświadczeń zawartych w umowach, było chybione. Nie znajdowało bowiem żadnego oparcia w treści powołanej umowy, ani nawet w osobnym oświadczeniu złożonym przez H. Z. (1) przed notariuszem niemieckim 7 sierpnia 2012 r., a więc nawet po upływie okresu, za który powód żądał wynagrodzenia przewidzianego powołanymi przepisami. Sąd Okręgowy przeoczył, że sprzedaż nieruchomości niezajdującej się we władaniu właściciela, lecz posiadanej przez osobę trzecią, stanowi osobną czynność, która nie musi pociągać za sobą przeniesienia wierzytelności należącej do majątku zbywcy w stosunku do osoby trzeciej posiadającej nieruchomość w złej wierze. Przeciwnie, w sytuacji, gdy chodzi o osobny składnik majątku takiej osoby oraz przedmiotom osobnego roszczenia w stosunku do uprawnień przewidzianych w art. 7 ust. 1 dekretu, przyjęcie podwójnego skutku rozporządzającego, który by obejmował nie tylko własność budynku i wskazane uprawnienie dekretowe, lecz również wierzytelność nabytą na innej podstawie faktycznej i prawnej, powinno opierać się na wystarczająco czytelnym zapisach umowy sprzedaży będącej też umową cesji wierzytelności, której zakres musiałby zostać w miarę precyzyjnie określony albo poprzez podanie kwoty, albo przynajmniej poprzez oznaczenie okresu posiadania nieruchomości bez tytułu prawnego przez oznaczonego jasno dłużnika, czyli jej posiadacza. Żaden z tych warunków nie został spełniony w umowie z 23 czerwca 2006 r. Nie zostało w niej w ogóle zawarte oświadczenie o zbyciu wierzytelności niezajdującej podstawy w art. 7 ust. 1 dekretu, który był jedynym przepisem powołanym w tej umowie. Nie została oznaczona ani kwota wierzytelności, ani też okres posiadania, z których byłaby ona związana. Nie został również wskazany dłużnik. W ogóle nie została więc sprecyzowana wierzytelność, której powód dochodził w tej sprawie, bezzasadnie twierdząc, że nabył ją od H. Z. (1) na podstawie powołanej umowy. Taki wniosek nie mógł zostać wyprowadzony z treści tej umowy nawet przy najbardziej dla powoda liberalnym rozumieniu reguł wykładni oświadczeń woli wskazanych w art. 65 § 2 k.c. Stanowiska powoda nie uzasadniało nawet złożenie osobnego oświadczenia przez H. Z. (1) przed notariuszem niemieckim. W akcie notarialnym z 7 sierpnia 2012 r. również nie zostało zawarte oświadczenie o przeniesieniu na powoda wskazanej wierzytelności. Nie została w nim zawarty jakikolwiek jej opis kwotowy. Nie został oznaczony okres, za jaki naliczone by mogło zostać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku położonego przy ul. (...) w W.. Nie został nawet oznaczony dłużnik, czyli jej posiadacz. Oświadczenie H. Z. (1) z 7 sierpnia 2012 r., jak wynika z jego krótkiej treści, można uznać za bezskuteczną próbę poszerzenia zakresu czynności dokonanej umową z 23 czerwca 2006 r. przez osobę, która osobiście nie brała udziału w jej sporządzaniu i podpisywaniu. Powód składał bowiem nie tylko oświadczenie w imieniu własnym, lecz również jako pełnomocnik H. Z. (1), a mimo to umowa z 23 czerwca 2006 r. nie obejmowała zbycia na powoda wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania przez poprzednika pozwanej z nieruchomości budynkowej położonej pod podanym adresem przed nabyciem przez powoda, aktem notarialnym z podanej daty, własności budynku. Nie sposób było więc przyjąć, że powód był uprawniony do dochodzenia tej

części roszczenia z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., która powstała na rzecz poprzedniego właściciela tego budynku, czyli przed nabyciem przez powoda legitymacji czynnej pozwalającej na skuteczne wytoczenie powództwa o zapłatę należności przewidzianej powołanymi przepisami.

Z podanych przyczyn, Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja powoda była uzasadniona wyłącznie w zakresie dotyczącym wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez poprzednika prawnego pozwanej, a następnie pozwaną, oraz w złej wierze ze spornego budynku, w tym z tytułu pomieszczenia znajdującego się w przyziemiu o powierzchni 50,83 m² i z lokalu użytkowego o powierzchni 59,15 m², czyli ze wszystkich pomieszczeń wchodzących w jego skład, a przy tym poddanych analizie zawartej w uzupełniającej opinii biegłego W. B., która została sporządzona w postępowaniu apelacyjnym, tylko za okres od 23 czerwca 2006 r. do 2 lutego 2010 r. Za okres od grudnia 2005 r. biegły wyliczył wskazane wynagrodzenie na kwotę 1741370 zł, czyli 34144,50 zł za każdy miesiąc. Odliczeniu od podanej kwoty podlegało jednak, z podanych powodów, należność za okres sześciu w zasadzie miesięcy pomiędzy grudniem 2005 r. a czerwcem 2006 r., czyli kwota 204867 zł. Częściowe uwzględnienie apelacji uzasadniało więc zmianę punktu drugiego zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda dalszej kwoty 1536503 zł z odsetkami ustawowymi od 10 grudnia 2014 r., czyli od daty wydania przez Sąd Okręgowy wadliwego w tej części wyroku, jak też kwoty 31687,12 zł tytułem dalszych kosztów procesu, który powód ostatecznie wygrał w 47 %. Łączne koszty obu stron procesu wynosiły 117359,69 zł. Wynik sprawy wskazywał natomiast na to, że powoda obciążało 53 % kosztów procesy, czyli kwota 62200, 63 zł, którą Sąd Apelacyjny pomniejszył o zasądzone przez Sąd Okręgowy 16271,94 zł i uznał, że zasądzeniu na rzecz powoda od pozwanej podlegały dalsze koszty w kwocie 31687,12 zł, stosownie do art. 100 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Na podstawie powołanych przepisów i § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia powołanego przez Sąd Okręgowy rozliczeniu również podlegały koszty postępowania apelacyjnego, które powód wygrał w 33 % podanej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia. W rozliczeniu stosunkowym, które uwzględniało wydatki obu stron, zasądzeniu od powoda na rzecz pozwanej podlegała się kwota 1836 zł. W podanej proporcji zostały również rozliczone koszty sporządzenia i wyjaśnienia opinii uzupełniającej przez biegłego, które łącznie wyniosły 848,37 zł. W tego powód został obciążony kwotą 568,50 zł, zaś na pozwaną został nałożony obowiązek uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwoty 279,87 zł tytułem wydatków, które zostały tymczasowo pokryte ze środków Skarbu Państwa.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., w zakresie zaś, w którym apelacja powoda została oddalona – zgodnie z art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Marzena Konsek-Bitkowska Robert Obrębski Katarzyna Kisiel