



Sygn. akt I CSK 500/07

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa J. H. G.

przeciwko Wydawnictwom Szkolnym i Pedagogicznym Spółce Akcyjnej  
w W.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Skarbu Państwa  
- Ministra Skarbu Państwa

o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 kwietnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 24 kwietnia 2007 r., sygn. akt [...],

**1. Uchyla zaskarżony wyrok w części zasądzającej od strony pozwanej na rzecz powoda J. H. G. kwotę 7 777 928,03 (siedem milionów siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem 3/100 złotych) - pkt III podpunkt 2 - i**

orzekającej o rozłożeniu tej kwoty na raty oraz o odsetkach - pkt III podpunkt 3 - a także w części oddalającej apelację pozwanego - pkt IV;

2. Uchyła wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 24 kwietnia 2006 r. sygn. akt [...] w punkcie IV w części zasądzającej kwotę 7 777 928,03 zł (siedem milionów siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem 3/100 złotych) z odsetkami oraz w zakresie orzeczonego w punkcie V rozłożenia na raty tej należności;

3. W zakresie wskazanym w punktach 1 i 2 przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

## Uzasadnienie

Powód J. H. G. domagał się od zasądzenia od pozwanej Spółki kwoty 24 026 305 zł z odsetkami ustawowymi, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. stanowiącej budynek mieszkalny i użytkowy, podlegający przepisom dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U., poz. 279 z późn. zm., dalej w uproszczeniu: dekretu warszawskiego). Odpis pozwu zawierającego pierwotnie żądanie zasądzenia kwoty 50 000 zł doręczono podmiotowi określonymu jako Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne w dniu 26 marca 1998 r.

Pozwana będąca spółką akcyjną oraz interwenient uboczny po jej stronie – Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Skarbu, zastąpiony przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa żądali oddalenia powództwa, powołując się przede wszystkim na zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. tego budynku przez Skarb Państwa. Pozwana twierdziła, że budynek był przedmiotem samoistnego posiadania przez przedsiębiorstwo państwowe pn. Państwowy Zakład Wydawnictw Szkolnych, będące poprzednikiem prawnym najpierw przedsiębiorstwa Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne a następnie Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne Spółka Akcyjna w W.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo częściowo i wyrokiem z 24 kwietnia 2006 r. zasądził na rzecz wskazanego wyżej powoda 17 564 232, 73 zł oraz odsetki i koszty procesu, ustalając następujące istotne okoliczności dotyczące zasady i wysokości roszczenia:

- Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej należące do Z. T. przeszło na Miasto st. W. na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego, a następnie na Skarb Państwa i ponownie na rzecz Miasta w drodze przekształceń ustawowych, potwierdzonych w ostatnim etapie (tzw. komunalizacji mienia państwowego) decyzją Wojewody W. z 30 grudnia 1997 r.

- Poprzednia właścicielka nieruchomości zgłosiła wniosek o przyznanie własności czasowej (art. 7 ust. 1 dekretu). Uprawnienia wynikające z tego zdarzenia dotyczące odrębnej własności budynku i przyznania prawa do gruntu, po jej śmierci i śmierci jej spadkobierczyni przeszły na M. K., która zbyła je w dniu 4 kwietnia 1996 r. powodowi J.H. G.
- Z. T. w dniu 14 lutego 1946 r. zawarła z podmiotem występującym pn. Państwowych Zakładów Wydawnictw Szkolnych w W. umowę użytkowania budynku w zamian za nakłady dokonane na jego remont (lub odbudowę). Umowa została przedłużona do 1 stycznia 1964 r. Budynek od 1946 r. pozostawał we władaniu wymienionych na wstępie podmiotów i pozwanej w chwili wyrokowania. Jeden lokal mieszkalny został wyodrębniony jako odrębna nieruchomość, z konsekwencjami dla części wspólnych budynku i prawa do gruntu; dlatego powód nabył tylko część użytkowania wieczystego. Ten jednak wątek nie był roztrząsany w sporze o zapłatę.
- Decyzja załatwiająca odmownie wniosek o przyznanie prawa do gruntu, determinująca również status prawny budynku, jako części składowej nieruchomości, została wydana w dniu 10 lutego 1977 r. przez Urząd Dzielnicowy W. W., a nieważność tej decyzji stwierdziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z 10 stycznia 1996 r.
- Powód nabył użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 0,9870 części nieruchomości umową w formie aktu notarialnego zawartą z Miastem St. W. 8 stycznia 1998 r. na 99 lat, a zbył je 8 czerwca 2001 r. W akcie notarialnym sprzedaży zaznaczono, że przedmiotem zbycia jest użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku.
- Powództwem o zapłatę powód objął okres od 5 kwietnia 1996 r. do 8 czerwca 2001 r. i w tym czasie nie występował przeciw pozwanej z roszczeniem wydobywczym.

Oceniając przytoczone zdarzenia pod kątem roszczeń o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Okręgowy uznał, że korzystanie z niej przez pozwaną spółkę po 10 stycznia 1996 r. było pozbawione tytułu

prawnego, a powodom należy się wynagrodzenie na podstawie art. 224 § 2 w związku z art. 230 k.c.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu potrącenia wierzytelności z tytułu nakładów dokonanych przez pozwaną bądź jej poprzedników prawnych, uznając bierną legitymację aktualnego właściciela budynku, którym „jest osoba trzecia”.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji obydwu stron w punkcie II swojego wyroku z dnia 24 kwietnia 2007 r. uchylił zaskarżony wyrok w części zasądzającej kwotę 7 799 468 zł (co do której pozwany podniósł zarzut potrącenia) wraz z ustawowymi odsetkami za okres od 30.XI.1999 r. do 24.IV.2006 r. i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W tej części wyrok nie podlegał zaskarżeniu skargą kasacyjną.

W pozostałej części wyrok Sądu Apelacyjnego sformułowany w pktach III podpunkty 2 i 3 oraz IV polega na:

- oddaleniu powództwa J. H. G. o zapłatę 1 986 836, 70 zł,
- powtórzeniu nieuchylonego rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego uwzględniającego powództwo odnośnie do kwoty 7 777 928,03 zł, co sąd drugiej instancji wyraził w sformułowaniu, że wymienioną kwotą zastępuje kwotę 9 764 764,73 zł,
- oddaleniu apelacji pozwanego w pozostałej części.

Skomplikowana pod względem redakcyjnym sentencja wyroku Sądu Apelacyjnego pozwala jednoznacznie ustalić zakres:

a/ uchylenia wyroku Sądu Okręgowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania,

b/ zmiany polegającej na oddaleniu powództwa J. H. G.

c/ oddalenia apelacji pozwanej w pozostałej części.

Uzasadnienie sporządzone pod kątem zarzutów apelacji sprowadza się do następujących ustaleń i ocen:

1. potwierdzenia mocy wstecznej decyzji nadzorczej Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 10 stycznia 1996 r. stwierdzającej nieważność decyzji odmownej z 10 lutego 1977 r. i tym samym - powrotu do stanu prawnego określonego w art. 5 dekretu warszawskiego, czyli rozdzielenia

własności gruntu od własności budynku przysługującej następcy prawnemu Zofii T..

2. określenia władania poprzednika prawnego pozwanej spółki jako posiadania zależnego ze względu na umowną podstawę uzasadniającą objęcie budynku i nieprzekształcenie tego władania w posiadanie samoistne. Przytoczoną wyżej konkluzję potwierdzało zdaniem Sądu Apelacyjnego identyczność zakresu czynności posiadacza we wszystkich fazach tj.
  - w okresie obowiązywania umowy z 1946 r.,
  - w okresie od jej wygaśnięcia do decyzji odmownej z 1977 r.,
  - w okresie obowiązywania decyzji odmownej,
  - w okresie po wydaniu decyzji nadzorczej z 10 stycznia 1996 r., której wsteczny skutek, w ocenie sądu nakazuje przyjęcie stanu, jakby decyzja odmowna w ogóle nie została wydana.
3. Obowiązek zapłaty wynagrodzenie uzależniony jest od dobrej albo złej wiary posiadacza, a kształtowany m.in. przez wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym. Powództwo takie w okresie objętym pozwem oraz okresie poprzedzającym nie było wniesione, natomiast po wytoczeniu powództwa o zapłatę w rozpoznawanej sprawie tj. 11 sierpnia 1998 r. powód wystosował wezwanie do wydania nieruchomości.
4. Podstawę roszczenia stanowić może art. 225 w związku z art. 230 k.c., przy czym złą wiarę pozwanej Sąd Apelacyjny przyjął od 1 stycznia 1997 r. ze względu na twierdzenia stron o rozmowach co do warunków używania budynku przez pozwaną na przełomie 1996/97.
5. Przyjęcie przez sąd drugiej instancji krótszego okresu posiadania w złej wierze usprawiedliwiało oddalenie powództwa J. H. G. za okres od 5 kwietnia 1996 r. do 31 grudnia 1996 r., a zasądzona kwota uwzględniała roszczenie za okres od 1 stycznia 1997 r. do 8 czerwca 2001 r., tj. chwili zbycia prawa własności budynku.
6. Zrzeczenie się roszczeń przez powoda w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste było skuteczne tylko w stosunku do Miasta st. W., a nie do pozwanej.

7. Wysokość wynagrodzenia określono na poziomie wysokości czynszu najmu w razie zawarcia umowy, przyjmując za podstawę opinię biegłego M. S. Czynsz ten (obejmujący również koszty) wynosiłby za okres 1.I.1997 – 8.VI.2001 kwotę 15 577 396 zł.

Od tego wyroku wniesione zostały skargi kasacyjne obydwu stron oraz interwenienta ubocznego. Sąd Najwyższy przyjął do rozpoznania tylko skargę pozwaną Spółki, opartą na obydwu podstawach wymienionych w art. 398<sup>1</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.

Zakresem zaskarżenia pozwaną został objęty wyrok Sądu Apelacyjnego w części oddalającej apelację pozwaną co do kwoty 7 777 928,03 zł z odsetkami.

Pierwszą podstawę wyczerpują zarzuty naruszenia art. 5, 6, art. 481 w zw. z art. 455 k.c., art. 339, 225, 230, 7, 224 k.c.

Drugą podstawę skarżąca upatruje w naruszeniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego, to jest artykułów: 217 § 2, 227, 233 § 1, 234, 236, 278 § 1, 2 i 3, 299, 328 § 2 w zw. z 391 § 1, 371 § 1, 378 § 1, 382 k.p.c.

Skarżąca zgłosiła również zarzut naruszenia przepisów postępowania (art. 378 § 1 i 386 § 2 k.p.c.) przez Sąd Apelacyjny, który nie uwzględnił, że Sędzia Przewodnicząca orzekła w Sądzie Okręgowym w W. w dniu 24 kwietnia 2006 r. w postępowaniu dotkniętym nieważnością (art. 379 pkt 4 k.p.c.) wskutek delegowania przez podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości, a nie przez Ministra Sprawiedliwości oraz zarzut nieważności postępowania przed Sądem Apelacyjnym ze względu na ogłoszenie wyroku dnia 24 kwietnia 2007 r. w składzie nieuprawnionym, tj. z udziałem Sędzi Sądu Okręgowego delegowanej przez Prezesa Sądu Apelacyjnego do orzekania w tym Sądzie tylko w dniu 4 kwietnia 2007 r.

Skarżąca wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej, tj. oddalającej apelację pozwaną, a jednocześnie zasądzającej kwotę 7 777 928,03 zł z odsetkami zróżnicowanymi:

- od kwoty 6 458 576, 03 zł odsetki liczone od 30 listopada 1999 r. do 24 kwietnia 2006 r.,
- od kwoty 1 319 351, 73 zł odsetki liczone od 5 czerwca 2000 r. do 24 kwietnia 2006 r.

a także zaskarżyła wyrok w części rozkładającej zasądzoną sumę na raty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieważność postępowania.

Ważność delegacji sędziego udzielonej na podstawie art. 77 § 1 pkt 1 prawa o ustroju sądów powszechnych (dalej: p.u.s.p.) była przedmiotem uchwały Sądu Najwyższego z 14 listopada 2007 r. sygn. BSA I-4110-5/07 wyjaśniającej, że ustawowe uprawnienie Ministra Sprawiedliwości do delegowania sędziego do pełnienia obowiązków sędziego w innym sądzie (art. 77 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. Nr 98, poz. 1070 ze zm.) może być w jego zastępstwie (art. 37 ust. 5 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów, tj. Dz. U. z 2003 r., Nr 24, poz. 199 ze zm.) albo z jego upoważnienia (art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów, tj. Dz. U. z 2003 r., Nr 24, poz. 199 ze zm.) wykonywane przez sekretarza stanu lub podsekretarza stanu.

W świetle tej uchwały mającej moc zasady prawnej odmienne stanowisko skarżącej nie stanowi usprawiedliwionej podstawy skargi kasacyjnej.

Nieuzasadniony jest także zarzut orzekania przez Sąd Apelacyjny w postępowaniu dotkniętym nieważnością. Zarządzenie Prezesa Sądu Apelacyjnego z 8 marca 2007 r. (k. 1804 akt) miało treść następującą: Deleguję /.../ do orzekania w dniu 04 kwietnia 2007 r. i wydania orzeczenia w I Wydziale Cywilnym Sądu Apelacyjnego w W.

Upatrując uchybienie w uczestnictwie Sędzi delegowanej, w ogłoszeniu wyroku po dniu 4 kwietnia 2007 r., skarżąca nie uwzględniła drugiej części zdania po spójniku „i”. Nie ma jakiegokolwiek wątpliwości, że delegacja do „orzekania” obejmuje wszystkie czynności sędziego uczestniczącego w składzie orzekającym, tj. uczestniczenia w rozprawie, naradzie oraz wydaniu i ogłoszeniu wyroku w procesie, a nawet dalszych czynnościach związanych z ewentualnym sporządzeniem i podpisaniem uzasadnienia wyroku. Obowiązki te sędzia spełnia w czasie nienormowanym, określonym wymiarem jego zadań (art. 88 p.u.s.p.). W sprawach zawitych, a do takich bez wątplenia należy rozpoznawana sprawa, zgodnie z art. 326 § 1 zdanie drugie k.p.c., sąd może odroczyć ogłoszenie wyroku na czas do dwóch tygodni. Utrwalona wykładnia tego przepisu stanowiąca o treści



zawartej w nim normy, dopuszcza ponowne odroczenie ogłoszenia wyroku (np. wyrok z 10 grudnia 2003 r., V CK 11/03, publ. w zbiorach elektronicznych, postanowienie I CKN 561/98 z 26 października 1998, postanowienie II CKN 332/98 z 4 czerwca 1998 niepubl.). Kompetencja w zakresie czasu narady, sporządzenia i ogłoszenia orzeczenia należy wyłącznie do składu orzekającego i nie może być poddana jakimkolwiek wpływom czynnika administracyjnego sądowego lub pozasądowego, bowiem stanowi istotny składnik niezawisłości sędziów, dlatego podlega tylko regulacji ustawowej określającej dany tryb postępowania. Z tych przyczyn powtórzenie w zarządzeniu delegującym sędziego zwrotu o „wydaniu orzeczenia” nie może być rozumiane inaczej jak podkreślenie, że zakres czasowy delegacji obejmuje również chwilę wyznaczoną przez skład orzekający do ogłoszenia wyroku. Odmienne zapatrywanie, które zdaje się wynikać z wyroku SA w Katowicach z 10 października 2002 r., II AKa 509/01, OSA 2003/7/76, nie może być aprobowane, ponieważ wymagałoby spełnienia niemożliwego warunku uprzedniego przewidywania przez organ delegujący konieczności odroczenia ogłoszenia orzeczenia albo – co byłoby nie do pogodzenia z zasadą niezawisłości sędziego - ubiegania się o wyznaczenie dodatkowego terminu w okresie delegacji, ze względu na tok indywidualnej sprawy.

Przechodząc do podstaw skargi odnoszących się do meritum rozstrzygnięcia należy zauważyć, że dotyczą one zagadnień:

1. zasady odpowiedzialności pozwanej,
2. wysokości zasądzzonego wynagrodzenia.

Zasada odpowiedzialności.

Ogólnie rozpatrywana zasadność roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wymaga rozstrzygnięcia, czy władającemu przysługuje prawo własności, czy władanie jest posiadaniem, a jeśli tak – jakie są przymioty tego posiadania. Ustalenia te w rozpoznawanej sprawie odnoszą się do nieodległego okresu objętego powództwem. Z przepisów prawa materialnego mogących mieć zastosowanie (art. 224, 225 i 230 k.c.) wyraźnie wynika rozkład ciężaru dowodów, modyfikowany jednak domniemaniem, że władanie jest posiadaniem samoistnym (art. 339 k.c.) oraz domniemaniem dobrej wiary (art. 7 k.c.), nakładającymi na powoda ciężar

dowodu złej wiary strony pozwanej a ponadto posiadania zależnego, skoro nie wytoczył powództwa o wydanie budynku (art. 224 § 2 k.c.).

Nie można pominąć również braku księgi wieczystej dla budynku, którego odrębna własność powstała z mocy ustawy przed oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, ponieważ wpis w dziale II odrębnej księgi wieczystej założonej dla budynku korzystałby z domniemania zgodności z prawem (art. 3 u.k.w.h.). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku pomija również kwestię istnienia lub nieistnienia wpisu w łamie 5 działu I-O księgi prowadzonej dla gruntu, który informowałby o odrębnym statusie prawnorzeczowym budynku.

Przytoczone okoliczności doprowadziły do rozszerzenia sporu o zdarzenia istotne dla rozstrzygnięcia zasady odpowiedzialności na okres ostatnich kilkudziesięciu lat.

Sąd Okręgowy uprościł zadanie ustalenia rodzaju posiadania przyjmując koncepcję władania przez państwo niebędącego posiadaniem. Została ona odrzucona przez Sąd Apelacyjny, ponieważ nie odpowiadała charakterowi władania będącego wykonywaniem prawa własności gruntu nabytego na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego. Dopuszczając stosowanie przepisów prawa cywilnego o posiadaniu Sąd drugiej instancji przejął obowiązek ustalenia (na podstawie dowodów przedstawionych przez strony) przymiotów posiadania istotnych dla stosowania przepisów o roszczeniach właściciela w stosunku do posiadacza rzeczy.

Skarga kasacyjna zarzuca uchybienie przepisom postępowania, które doprowadziło Sąd drugiej instancji do ustaleń pozwalających kwalifikować władanie pozwanej, jako posiadanie zależne w złej wierze i w konsekwencji uwzględnienie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie. Rozważając tę podstawę skargi należy wpierv zwrócić uwagę na funkcję Sądu w postępowaniu odwoławczym – apelacyjnym.

Obszerne wyjaśnienia w tym przedmiocie zawiera uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sygn. akt III CZP 49/07, mającej moc zasady prawnej. Skład orzekający Sądu Najwyższego wyjaśnił przede wszystkim brak związania sądu drugiej instancji przedstawionymi

w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, a związanie zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego.

Istotne jest podkreślenie w uzasadnieniu uchwały rozpoznawczego charakteru apelacji. Znajduje on potwierdzenie w art. 378 § 1 k.p.c., stwierdzającym, że sąd drugiej instancji „rozpoznaje sprawę”, a nie sam środek odwoławczy, co ma miejsce np. w wypadku skargi kasacyjnej (por. np. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.). Art. 382 k.p.c. z kolei stanowi, że sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Wypływa z tego wniosek odnośnie do kognicji sądu apelacyjnego obejmującej „rozpoznanie sprawy” w taki sposób, w jaki mógł i powinien uczynić to sąd pierwszej instancji. Skoro przepis mówi nawet o zbieraniu dowodów, to tym bardziej zobowiązuje sąd odwoławczy do rozważenia dowodów już zebranych, znajdujących się w aktach sprawy przedstawionej do rozpoznania, tj. ich oceny i wyrażenia jej w uzasadnieniu wyroku albowiem podłożem wyroku sądu apelacyjnego – stwierdził Sąd Najwyższy – są dokonane przezeń ustalenia faktyczne, czego nie zmienia możliwość posłużenia się przez sąd odwoławczy dorobkiem sądu pierwszej instancji i uznania jego ustaleń za własne. Odwołując się do uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów - zasady prawnej z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, stwierdzono, że ustalenia sądu pierwszej instancji nie są dla sądu drugiej instancji wiążące, a obowiązek dokonywania ustaleń istnieje niezależnie od tego, czy wnoszący apelację podniósł zarzut dokonania wadliwych ustaleń faktycznych lub ich braku. Celem postępowania apelacyjnego w obecnym kształcie ograniczenia dostępności skargi kasacyjnej, jest bowiem zapobieganie powielaniu błędów prawnych sądu pierwszej instancji.

W art. 368 § 1 pkt 2 i 3 k.p.c., określającym wymagania wobec apelacji, ustawodawca nie sprecyzował natury zarzutów, wobec czego wnoszący apelację ma dużą swobodę sposobu formułowania zarzutów. Można dodać, że szczególność i precyzja sformułowań apelacji są wykładnikiem profesjonalizmu osoby sporządzającej apelację, a nie miarą kognicji sądu odwoławczego.

Istotną okolicznością dla rozstrzygnięcia sporu o rodzaj posiadania i jego przymioty toczącego się od pierwszej instancji (podniesienie zarzutu zasiedzenia przez pozwaną) było odrzucenie przez Sąd Apelacyjny apriorycznej koncepcji

władania Skarbu. Stanowisko sądu pierwszej instancji nie wymagało szczegółowego rozważania wszelkich przejawów rzeczywistego władania, natomiast ustalanie rodzaju posiadania przez ocenę czynności faktycznych i odtwarzanie elementu woli posiadacza oraz jej ewentualnych zmian, czyli ocena zgodna z późniejszą uchwałą w składzie Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., sygn. III CZP 30/07, wymagało szczegółowego ustalania tych przejawów i dokonywania ich oceny przez pryzmat kryterium posiadania ustanowionego w art. 336 k.c.

Nie wchodząc głębiej w tę problematykę, można stwierdzić, że w przypadku ustalenia, że Skarb Państwa władał nieruchomością jak właściciel (ta przesłanka ma znaczenie decydujące dla uznania go za posiadacza), to znajdował się in statu usucapiendi, chyba że był w tym czasie właścicielem, co jednak Sąd Apelacyjny wykluczył w odniesieniu do gruntu, ze względu na skutek wsteczny decyzji nadzorczej, a w odniesieniu do budynku ze względu na skutki złożenia wniosku o przyznanie prawa do gruntu przez byłą właścicielkę.

Ocena rodzaju została dokonana przy uwzględnieniu takich okoliczności jak wykonanie remontu kapitalnego budynku, ponoszenie kosztów utrzymania obiektu, zawieranie umów najmu, świadczenie danin publicznych, ujmowanie budynku w ewidencji środków trwałych, ponoszenie kosztów ubezpieczenia, niepłacenie czynszu oraz dopuszczenie przez strony umowy możliwości jej zmiany. Obowiązki te i uprawnienia w ocenie Sądu Apelacyjnego nie uległy zmianie od 1946 r., a pozwany nie manifestował zmiany czynnika woli (animus). Nawet ujmowanie budynku w ewidencji środków trwałych nie uległo zmianie od 1946 r., wobec czego kwalifikacja posiadania jako zależnego – wyznaczonego treścią umowy (k. 1303 – 1306) z okresu od 14 lutego 1946 r. do końca 1963 r. została rozciągnięta na okres późniejszy. Omawiając dowody przyjęte za podstawę tej oceny prawnej Sąd Apelacyjny wskazał zapis w arkuszu informacyjnym z 1968 r., stwierdzający, że poprzednik prawny pozwanej posiada budynek od 1946 r. na podstawie umowy dzierżawy zawartej na okres 18 lat wraz z informacją, że właściciele nieruchomości nie zwracali się o zwrot nieruchomości po upływie okresu na jaki umowa została zawarta.

Ustalone fakty nie podlegają kontroli kasacyjnej (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.) i niedopuszczalne są również zarzuty kwestionujące zgodność z przepisami postępowania prowadzącego do tych ustaleń, o ile zarzut naruszenia prawa maskuje odmienną ocenę tych ustaleń, dokonywaną przez skarżącego. Jednak związanie ustaleniami faktycznymi nie wyłącza kontroli zgodności z prawem postępowania, w którym zostały one dokonane, w przeciwnym razie bowiem, wyłączona byłaby druga podstawa skargi kasacyjnej (art. 398<sup>1</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.) zawierająca tylko ograniczenie w postaci wpływu uchybienia na treść rozstrzygnięcia).

Uwzględniając powyższe uwagi nie sposób odmówić trafności zarzutom skargi naruszenia art. 382 w związku z art. 328 § 2 i 391 k.p.c. polegającym na pominięciu przez Sąd drugiej instancji (jako sąd rozpoznawczy) dowodów mogących prowadzić do odmiennych ustaleń, ewentualnie brak reakcji na zarzut takiego pominięcia przez Sąd pierwszej instancji i niewyjaśnienie przyczyn tego w uzasadnieniu wyroku, co usprawiedliwia zarzut skargi kasacyjnej.

W zgromadzonym przed Sądem pierwszej instancji materiale znajdują się np. odpisy: wniosku oznaczonego datą 7 marca 1991 r. o wydanie decyzji stwierdzającej nabycie własności nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, wniosku oznaczonego datą 27 maja 1996 r. o przekazanie w użytkowanie wieczyste gruntu i własności budynku posiadaczowi, karty ewidencyjnej budynku z 1970 r. (k. 1282), w której poprzednik pozwanej (Państwowe Zakłady Wydawnictw Szkolnych) określają siebie mianem właściciela i zarządcy budynku. Pominięcie w rozważaniach Sądu drugiej instancji dowodów znajdujących się w aktach sprawy z przyjęciem odmiennej podstawy faktycznej w istotnych kwestiach determinujących podstawę prawną, bez wyjaśnienia przyczyn w uzasadnieniu wyroku narusza wskazane przepisy postępowania i może mieć wpływ na treść wyroku.

Akceptacja stanowiska Sądu Okręgowego odmowy przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, przy jednoczesnej odmowie przydatności zeznań świadków dotyczących wewnętrznej strony posiadania (animus), usprawiedliwia zarzut naruszenia art. 299 w związku z art. 391 k.p.c., niezależnie od omówionego

nizej naruszenia art. 336 § 1 k.c., polegającego na przypisaniu decyzji nadzorczej z 10 stycznia 1996 r. mocy kształtowania stanu faktycznego przejawiającego się w nastawieniu woli władania „jak właściciel”, mimo że decyzja stwierdzająca nieważność winna być oceniana jako kształtująca stan wiedzy (świadomości) posiadacza oddziałującej na dobrą albo złą wiarę.

Pominięta została bezsporna okoliczność nieprzedłużenia umowy o użytkowanie na 1964 r. i dalsze lata, mimo uznania przez Sąd znaczenia możliwości takiego przedłużenia.

Nie można odmówić trafności zarzutom skargi w kwestii naruszenia art. 234 k.p.c. oraz art. 6, 7 i 339 k.c. Związanie sądu domniemaniami prawnymi przenosi ciężar dowodu na stronę, przeciw której przemawia domniemanie. W okresie od zawarcia umowy z 14 lutego 1946 r. między Państwowymi Zakładami Wydawnictw Szkolnych (których stosunek do przedsiębiorstwa państwowego o tej samej nazwie, przy bierności strony mającej w tym interes, nie został wyjaśniony), a pełnomocnikiem Z. T., charakter posiadania determinowała treść umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie. Od 1 stycznia 1964 r. poprzednik prawny pozwanej władał tą nieruchomością nadal i na jego rzecz przemawiało domniemanie posiadania rzeczy (obecnie posiadania samoistnego) wynikające z art. 298 prawa rzeczowego. Domniemanie to może być obalone na podstawie dowodów wskazujących np., że było to posiadanie prawa (użytkowania), a od 1 stycznia 1965 r. posiadanie zależne (art. 336 § 2 k.c.). Podobieństwo zakresu czynności przysługujących na podstawie umowy posiadaczowi prawa w okresie jej obowiązywania oraz zakresu władania po jej wygaśnięciu nie wystarcza jednak do przyjęcia kontynuacji posiadania tego samego rodzaju, jeżeli umowa o użytkowanie przewidywała szerokie uprawnienia użytkownika nie różniące się od posiadania określanego obecnie mianem samoistnego. O ile przed 1964 r. istnienie umowy pozwalało wyłączyć domniemanie posiadania rzeczy (posiadania samoistnego), to w okresie po jej wygaśnięciu przedstawienie dowodów potwierdzających posiadanie zależne obciążało powoda. Odmienny wniosek prowadzący do obalenia tego domniemania nie został uzasadniony według reguł art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. i uniemożliwia ocenę prawidłowości wykładni art. 339 w zw. z art. 336 § 1 k.c.

W granicach pierwszej podstawy mieści się skuteczny zarzut naruszenia art. 336 k.c. wynikający z pominięcia skutków decyzji odmawiającej przyznania następcy Z. T. prawa użytkowania wieczystego. Wydanie przez Urząd Dzielnicowy W. W. decyzji z 10 lutego 1977 r. odmawiającej ustanowienia użytkownika wieczystego, a uznanej przez Sąd za ostateczną i skuteczną (s. 17) stwarzało domniemanie jej zgodności z prawem oraz domniemanie wynikające z wpisu Skarbu Państwa w dziale II księgi wieczystej, jako właściciela nieruchomości gruntowej. Zmieniony stan prawny nie pozostawał bez wpływu na status przedsiębiorstwa państwowego władającego tą nieruchomością, określany wówczas przez art. 128 § 2 k.c. Według tego przepisu, państwowe osoby prawne w granicach swej zdolności prawnej wykonywały w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej. W takim wypadku władanie odpowiadające treści uprawnień właścicielskich stanowiło wykonywanie prawa własności (art. 140 k.c.) w ramach własnych uprawnień, było zatem posiadaniem samoistnym w rozumieniu art. 336 § 1 k.c. wykonywanym w dobrej wierze, ponieważ władanie wykonywano w błędnym obiektywnie (co wynika z decyzji nadzorczej), ale w konkretnych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu, że Skarbowi Państwa przysługuje wykonywane przez przedsiębiorstwo prawo własności (uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów - zasady prawnej - z 6 grudnia 1991 r. III CZP 108/91, OSNC 1992/4/48).

Nieważność decyzji odmownej wykazana decyzją z 1996 r. nakazuje przyjąć, że nieruchomość „budynekowa” nie stała się częścią składową nieruchomości gruntowej ale konsekwencje prawne decyzji nadzorczej nie pozwalają uznać jej mocy wstecznej co do zdarzeń faktycznych, tzn. sposobu władania i elementu woli, ponieważ zasiedzenie zawsze pozostaje w opozycji do stanu prawnego. Również nowelizacja art. 128 k.c. dokonana ustawą z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 3, poz. 11), a następnie skreślenie ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz. U. Nr 55, poz. 321) nie miały mocy wstecznej w zakresie faktów (postanowienie z dnia 12 grudnia 1996 r., I CKU 38/96 Prok. i Pr. 1997/4/27, natomiast z dniem wejścia w życie ustawy z 31 stycznia 1989 r. (Dz. U. Nr 3, poz. 11) otwierała się zdolność prawna państwowych osób prawnych w zakresie nabywania składników majątkowych na własność.

Wskazane wyżej zarzuty uzasadniają - odnośnie do zasady rozstrzygnięcia - wniosek skargi kasacyjnej o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy uchylił również wyrok Sądu Okręgowego, uznając, że art. 398<sup>15</sup> § 1 zd. drugie k.p.c. może mieć zastosowanie w razie uchylenia wyroku prawomocnego do części roszczenia, gdy w stosunku do pozostałej części opartej na tej samej podstawie faktycznej i prawnej, postępowanie toczy się przed Sądem pierwszej instancji wskutek częściowego uchylenia wyroku przez Sąd odwoławczy. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu swego wyroku stwierdził, że „uchylił zaskarżony wyrok w części obejmującej zarzut potrącenia”, jednak zwrot ten tłumaczy tylko kwotowy zakres i przyczyny uchylenia wyroku Sądu Okręgowego, a decydujące znaczenie ma sformułowanie zawarte w pkt II sentencji - zgodne z regułą orzekania w razie podniesienia w procesie przez pozwanego zarzutu potrącenia, niepozwalająca orzekać odrębnie o rozstrzygnięciu zarzutu potrącenia w sentencji wyroku. Dlatego decyzja jurysdykcyjna sądu dotycząca tego zarzutu jest wyrażana tylko w orzeczeniu o żądaniu powoda i wyjaśniana w uzasadnieniu wyroku. Orzekanie o całości dochodzonego roszczenia przez ten sam sąd jest konieczne dla zachowania integralności ferowanego wyroku na płaszczyźnie zasady oraz (ewentualnie) wysokości.

Wysokość zasądzonego roszczenia i orzeczenie o odsetkach.

Zarzut naruszenia art. 225 k.c. (pkt XI) opiera się na ogólnikowej argumentacji uniemożliwiającej merytoryczną ocenę, jednak uzasadnienie zaskarżonego wyroku ogranicza się również do stwierdzenia, że czynsz (jako miara wynagrodzenia) „zawiera także koszty”. Można jedynie przypuszczać, że Sąd miał na myśli składnik czynszu przeznaczony w kalkulacji ekonomicznej wynajmującego na pokrycie obciążających go wydatków na utrzymanie przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.). Przyjęcie wysokości czynszu najmu jako kryterium ustalania wynagrodzenia wymaga zatem uwzględnienia – stosownie do twierdzeń stron i wyników postępowania dowodowego – kwot wydanych przez posiadacza w złej wierze jako kosztów utrzymania przedmiotu najmu obciążających stronę wynajmującą.



Zarzut naruszenia art. 5 k.c. oraz zarzuty procesowe dotyczące podstawy ustalenia wysokości wynagrodzenia nie są uzasadnione. Pierwszy z nich przyjmuje założenie ponadprzeciętnej wysokości stawek wynagrodzenia. Stwierdzenie to nie może być weryfikowane w postępowaniu kasacyjnym, gdyż dotyczy ustalenia faktów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.).

Zarzut naruszenia przepisów postępowania w związku z oceną wartości poznawczej opinii biegłego M. S. dotyczy uzasadnienia – zdaniem skarżącej - ogólnikowego. Przepis art. 328 § 2 k.p.c. nie wskazuje jednak miary szczególności uzasadnienia wyroku, a skarżąca nie wykazała w skardze skonkretyzowanych uchybień sądu drugiej instancji w zakresie wykorzystania opinii biegłego.

Skarżąca w części II pkt 2 skargi dwukrotnie podejmowała kwestię powierzchni budynku (lokali) i stawek czynszu oraz sposobu wykonania przez biegłego polecenia sporządzenia opinii. Zarzuty te nie mogły odnieść skutku, ponieważ nie wynika z nich jaki wpływ na treść wyroku miało zaniechanie przeprowadzenia dowodu z operatu rzeczoznawców wskazywanych przez pozwaną oraz sporządzenie opinii biegłych oddzielnie a nie wspólnie, jak można by interpretować postanowienie sądu pierwszej instancji (k. 821). Sporządzenie drugiej wersji opinii dotyczącej wynagrodzenia za korzystanie z budynku przez jednego tylko biegłego skarżąca podnosiła jako uchybienie w piśmie z 30 kwietnia 2003 r. (k. 867 tomu V), jednak w następnym okresie aż do wydania wyroku z 24 kwietnia 2006 r. uczestniczyła w rozprawach, zadając pytania biegłemu M. S. i podnosząc zarzuty merytoryczne dotyczące tej opinii (k. 1451 VIII tomu akt). Ponadto składała kolejne pisma dotyczące tzw. pustostanów. Z przebiegu postępowania, w którym wykorzystywano również uzupełniającą opinię tegoż biegłego M. S. dotyczącą metodologii ustalania wartości budynku (k. 1411 – 1426) oraz opinię biegłego L. T. dotyczącą stanu budynku i wartości nakładów pozwanej (k. 1348 – 1359) nie wynika aby sporządzenie opinii uzupełniającej z kwietnia 2003 r. (k. 833 - 863) przez jednego biegłego uniemożliwiało wyjaśnienia okoliczności wymagających wiadomości specjalnych.

Zarzuty skargi dotyczące uzasadnienia wysokości przyjętych stawek i obliczeń w zaskarżonym wyroku są nieusprawiedliwione, ponieważ Sąd

Apelacyjny „w zasadzie” akceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, dotyczące omawianego zagadnienia, a jego rozważania na stronach 7 - 22 uzasadnienia wyroku są szczegółowe i zrozumiałe, spełniają zatem wymagania art. 328 § 2 k.p.c.

Nie ma także podstaw do kwestionowania w postępowaniu kasacyjnym rozstrzygnięcia kwestii tzw. pustostanów, na podstawie stanu rzeczywistego władania obejmującego cały budynek.

Co do początkowego terminu biegu odsetek, skład orzekający Sądu Najwyższego w rozpoznawanej sprawie nie znajduje podstaw do zastosowania w rozpoznanej sprawie zapatrywania SN w sprawie II CK 352/02. Odmówienie wierzycielowi prawa do odsetek z powodu sporu co do podstawy ich naliczania prowadziłoby do nieuzasadnionego uprzywilejowania dłużnika, tymczasem strona ta, korzystając z prawa do obrony swoich interesów, powinna ponosić następstwa wdania się w nieuzasadniony spór. Prawidłowe zapatrywanie odpowiadające okolicznościom sprawy wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 października 1994 r. I CRN 121/94, OSNC 1995/1/21, którego teza stwierdza, że dłużnik popada w opóźnienie, jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia, chyba że wierzyciel wyraził zgodę na zmianę tego terminu (art. 455 i 481 § 1 k.c.).

Z przyczyn przedstawionych wyżej Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.