



Sygn. akt I CSK 642/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 sierpnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa H. H.-J.

przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 11 sierpnia 2011 r.,

skarg kasacyjnych obu stron od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 28 kwietnia 2010 r.,

- 1) oddała obydwie skargi kasacyjne,**
- 2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka H. H.-J. domagała się zasądzenia od pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy kwoty 956 313 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu pobranych należności czynszowych oraz wypłaty korzyści nie uzyskanych przez pozwanego z powodu wadliwej gospodarki nieruchomością położoną przy ul. M. [...] w W. Wyjaśniła, że jest następcą prawnym J. H., poprzedniego właściciela tej nieruchomości, objętej działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279), któremu Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy decyzją z dnia 26 lutego 1952 r. odmówiło ustanowienia prawa własności czasowej tej nieruchomości. Nieważność decyzji odmownej została stwierdzona w dniu 1 lutego 2000 r. przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, po czym dwoma decyzjami z dnia 13 czerwca 2003 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy ustanowił na rzecz powódki prawo użytkowania wieczystego udziału 0,927 w nieruchomości, wydzielonej do księgi wieczystej KW [...] oraz udziału 0,798 w nieruchomości wydzielonej do księgi KW [...] stwierdzając, że w obu wypadkach pięciokondygnacyjny budynek pozostaje własnością powódki, z wyłączeniem własności sprzedanych wcześniej lokali. Udziały zostały przekazane powódce protokolarnie 26 kwietnia 2004 r.

Powódka, w oparciu o art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. domagała się zwrotu należności czynszowych pobranych przez stronę pozwaną z tytułu najmu lokali znajdujących się w odzyskanej nieruchomości w okresie od dnia 15 maja 1999 r. – to jest od chwili, kiedy strona pozwana dowiedziała się o złożeniu przez powódkę wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 26 lutego 1952 r. – do dnia 1 września 2004 r. – czyli dnia, w którym powódka wynajęła lokale po cenach rynkowych. Podniosła także, że strona pozwana w sposób niegospodarny zarządzała nieruchomością, wyznaczając zbyt niskie czynsze, w związku z czym zażądała wypłaty nieuzyskanych korzyści. Wyrokiem z dnia 27 listopada 2007 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 12 września 2008 r. uchylił wyrok Sądu Okręgowego, co do kwoty

814 152 zł i przekazał sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. W uzasadnieniu wskazał, że stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 26 lutego 1952 r. wywołało skutki wsteczne, powodując, że wniosek poprzedniego właściciela nie został rozpoznany, a on sam i jego następczyni prawna nie przestali być właścicielami budynku. W rezultacie przysługiwało im roszczenie petytoryjne. Zła wiara strony pozwanej datowała się najpóźniej od dnia dowiedzenia się o prawomocności decyzji stwierdzającej nieważność decyzji z 1952 r., jednak Sąd Okręgowy powinien ocenić, czy nie można jej przypisać pozwanemu już wcześniej.

Po powtórным rozpatrzeniu roszczeń powódki Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 września 2009 r. uwzględnił powództwo do kwoty 814 152 zł z odsetkami od dnia 25 kwietnia 2005 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie żądania oddalił. Wyjaśnił, że istotne elementy stanu faktycznego były niesporne, przy czym Sąd Apelacyjny przesądził już, iż pozwany pozostawał posiadaczem nieruchomości w złej wierze, a powódce przysługiwało prawo do żądania wydania nieruchomości i uprawnienia z art. 224 i 225 k.c., w tym roszczenie o zwrot pożytków, których posiadacz nie zużył i uiszczenie wartości tych, które zużył, jak również tych, których nie uzyskał z powodu złej gospodarki. Pozwany wynajmował lokale w budynku po cenach o połowę niższych niż rynkowe, określone w opinii przez biegłego, co uzasadniało stanowisko, iż pozwany nie prowadził prawidłowej gospodarki tymi lokalami.

Sąd poddał ocenie dwa zdarzenia, które mogły uzmysłwić pozwanemu, że nie ma usprawiedliwionych praw do nieruchomości i uzasadniać przypisanie mu złej wiary – uzyskanie w dniu 12 maja 1999 r. informacji o złożeniu przez powódkę wniosku o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 26 lutego 1952 r. oraz ustanowienie w dniu 13 czerwca 2003 r. użytkowania wieczystego na rzecz powódki. Ostatecznie za miarodajne przyjął pierwsze z tych zdarzeń.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2010 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od poznanego na rzecz powódki kwotę 229 266,57 zł z ustawowymi odsetkami dnia 25 kwietnia 2005 r., odpowiadającą czynszom pobranym przez

pozwanego, w pozostałej części oddalił powództwo i oddalił także dalej idącą apelację pozwanego.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że uchylając poprzedni wyrok Sądu Okręgowego wyraził wiążącą ocenę prawną, iż pozwany zobowiązany jest do zwrotu uzyskanych pożytków lub uiszczenia wartości zużytych pożytków poczynając od dnia 12 maja 1999 r., ponieważ od tej daty musiał sobie zdawać sprawę, że zachodzą przesłanki do stwierdzenia nieważności decyzji o odmowie ustanowienia własności czasowej. Wartością pożytków jest czynsz uzyskany przez pozwanego od tej chwili do końca kwietnia 2004 r., który został wyliczony na kwotę 229 266,57 zł i taką kwotę należało zasądzić na rzecz powódki. Sąd Apelacyjny uznał natomiast za nieuzasadnione żądanie wywodzone z treści art. 225 k.c. Jego zdaniem fakt pobierania przez pozwanego czynszów niższych niż średnie wartości rynkowe nie przesądza automatycznie o prowadzeniu przez niego złej gospodarki w rozumieniu tego przepisu, ponieważ – co wynika z opinii biegłego – stawki czynszów za lokale położone w śródmieściu Warszawy są bardzo zróżnicowane, a biegły nie przeprowadzał analizy stanu technicznego lokali, których dotyczą roszczenia. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że w umowach najmu zawieranych przez pozwanego najemcy zobowiązywali się do dokonywania nakładów na lokale. Występowały zatem okoliczności uzasadniające stosowanie niższych stawek czynszowych. Przy tym pozwany jest szczególnym podmiotem prawa, który przy wynajmowaniu lokali nie mógł kierować się tylko i wyłącznie prawami popytu i podaży, gdyż jego zasadniczym zadaniem i funkcją jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców. W tej sytuacji powódka, odwołując się jedynie do porównywania ustalonych stawek czynszowych z stawkami rynkowymi, nie wykazała – zdaniem Sądu - złej gospodarki pozwanego, wobec czego jej żądanie wywodzone z twierdzeń o niewłaściwym gospodarowaniu nieruchomością należało oddalić.

Skargi kasacyjne od powyższego wyroku złożyły obydwie strony postępowania.

Powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 225 k.c. w wyniku uznania, że zła gospodarka nie oznacza pobierania przez samoistnego posiadacza w złej wierze, będącego jednostką

samorządu terytorialnego, czynszów niższych, niż czynsze wolnorynkowe. Ponadto zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (tekst jedn. Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) polegającą na uznaniu, że gmina realizująca zadania własne nakierowane na zaspokajanie potrzeb zbiorowych wspólnoty, uprawniona jest do korzystania z mienia niebędącego mieniem komunalnym. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej apelację pozwanego w zakresie kwoty 584 885,43 zł oraz oddalenie tej apelacji, ewentualnie o uchylenie wyroku w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwany również oparł skargę kasacyjną na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego – art. 224 k.c. i art. 225 k.c., przez przyjęcie, iż powódce przysługują roszczenia przewidziane w tych normach oraz że pozwany był posiadaczem w złej wierze. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w części zasądzającej na rzecz powódki kwotę 229 266,57 zł i w części oddalającej apelację oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga skarga kasacyjna pozwanego Miasta, jako dalej idąca, ponieważ istotą jej zarzutów jest zaprzeczenie istnieniu podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności przewidzianej w art. 224 k.c. i art. 225 k.c. Skarżący podniósł, że ocena charakteru posiadania przez niego spornej nieruchomości powinna uwzględniać moc wiążącą decyzji komunalizacyjnej, której nieważność stwierdzona została dopiero w 2006 r. Zdaniem pozwanego, dopóki decyzja ta obowiązywała nie można odmówić pozwanemu statusu właściciela, co wyklucza uznanie go za posiadacza samoistnego, nie mającego tytułu prawnego do nieruchomości, a już w żadnym wypadku nie uzasadnia traktowania go jako posiadacza w złej wierze.

Rzeczywiście, za utrwalone w orzecznictwie można uznać stanowisko wyrażone we wskazywanej przez pozwanego uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r. (III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30), zgodnie z którym sąd jest związany ostateczną decyzją administracyjną stwierdzającą nabycie praw w wyniku komunalizacji, wydaną zgodnie z art. 18

ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). Związanie takie ustaje jednak z chwilą ostatecznego stwierdzenia nieważności powyższej decyzji. Przy tym, zgodnie z dominującym w piśmiennictwie i orzecznictwie stanowiskiem (por. np. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10, OSNC 2011/7-8/75) decyzja nadzorcza, zarówno stwierdzająca nieważność wadliwej decyzji, jak i wydanie jej z naruszeniem prawa, ma moc wsteczną, co oznacza, że na jej podstawie należy przyjąć, że będąca jej przedmiotem decyzja dotknięta wadami była aktem bezprawnym już w chwili jej wydania. Decyzja nieważna nie wywoływała skutków prawnych, mimo że stwarzała określone stany faktyczne. Wskazywana przez skarżącego decyzja komunalizacyjna, uznana za nieważną ze skutkiem wstecznym, nie mogła więc być podstawą traktowania pozwanego Miasta przez Sąd Apelacyjny jako właściciela nieruchomości.

Wbrew stanowisku skarżącego, funkcjonowanie tej decyzji w obrocie prawnym przed jej uchyleniem nie może również stanowić podstawy przypisania pozwanemu Miastu statusu posiadacza samoistnego nieruchomości w dobrej wierze w okresie od dnia dowiedzenia się przez niego o wystąpieniu przez powódkę z żądaniem unieważnienia decyzji, która spowodowała utratę przez poprzednika prawnego powódki praw do zabudowy na spornej nieruchomości. Sąd drugiej instancji przyjął, że skutkiem uchylenia decyzji z 1952 r. było usunięcie wszystkich skutków prawnych, jakie decyzja ta wywołała i restytuowanie stanu poprzedniego, z czym łączyło się nieprzerwane trwanie przewidzianego w art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy prawa własności budynków po stronie J. H., a następnie powódki oraz roszczenia petytoryjnego w zakresie powyższego prawa. Pogląd ten, jakkolwiek kwestionowany w orzecznictwie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 288/10, nie publ. poza bazą Lex nr 798230), nie jest podważany przez skarżącego w ramach zgłoszonej podstawy kasacyjnej, wobec czego nie podlega kontroli kasacyjnej (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem

przez posiadacza informacji, które – racjonalnie ocenione – powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. Miasto st. Warszawa, z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów warszawskich, już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez powódkę z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej, było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji – uświadomić sobie, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. Przyjęcie stanowiska proponowanego przez pozwanego, polegającego na przeprowadzeniu oceny stanu jego świadomości w oderwaniu od jego rzeczywistej wiedzy i doświadczenia, z odwołaniem się jedynie do domniemania wynikającego z obowiązywania decyzji komunalizacyjnej, w chwili orzekania już skutecznie podważonej, stanowiłoby przejaw nieuzasadnionego formalizmu w zakresie kryteriów określenia dobrej i złej wiary (por. także wyrok Sądu Najwyższego z 23 lipca 2004 r., III CK 212/03, nie publ. poza bazą Lex nr 174183).

Z uwagi na wąski zakres zgłoszonej podstawy kasacyjnej nie ma również możliwości rozważenia innych interesujących zagadnień prawnych podniesionych przez pozwanego w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania.

W konsekwencji skarga kasacyjna pozwanego podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Powódka z kolei skupiła się na podważaniu trafności stanowiska Sądu Apelacyjnego, zgodnie z którym w rozpatrywanej sprawie nie wystąpiły przesłanki obciążenia pozwanego obowiązkiem wypłacenia jej korzyści, które pozwany mógł uzyskać w okresie posiadania spornej nieruchomości, gdyby prowadził prawidłową gospodarkę. Zawarta w skardze krytyka podstaw uwzględnienia apelacji pozwanego skierowana przeciwko stwierdzeniu Sądu drugiej instancji wskazującemu na obowiązki pozwanego jako jednostki komunalnej, której głównym celem jest zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej jest uzasadniona, zgodzić

się bowiem należy, że swoje zadania jednostka samorządu terytorialnego powinna realizować wykorzystując swoje mienie, nie zaś składniki majątkowe cudze, które posiada jako posiadacz w złej wierze. Jednakże z uzasadnienia Sądu odwoławczego nie wynika, aby zadania pozwanego jako jednostki samorządowej miały decydujące znaczenie przy rozstrzygnięciu przez ten Sąd o oddaleniu żądań powódki w zakresie kwoty 584 885,43 zł i dlatego zarzut naruszenia art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminy ostatecznie nie okazał się słuszny. Przesłanką, która spowodowała, że Sąd drugiej instancji zmienił na niekorzyść powódki wyrok Sądu Okręgowego była przeprowadzona ocena materiału dowodowego. Sąd Apelacyjny uznał, że materiał ten nie daje podstaw do przyjęcia, iż stan lokali i warunki, na jakich lokale te były wynajmowane umożliwiały uzyskanie wyższych czynszów na wolnym rynku. Sąd wskazał podstawy swojego rozumowania – wynikające z opinii biegłego znaczne różnice w wysokości opłat czynszowych w śródmieściu Warszawy, postanowienia umów najmu wyznaczające obowiązki najemców w sposób wykraczający ponad wymagania przewidziane w art. 681 k.c. Podkreślił również, że nie ma dowodów na to, że stan lokali pozwalał na uzyskanie średnich czynszów rynkowych. Ustaleń faktycznych powódka nie kwestionuje, skoro skargę kasacyjną uzasadnia jedynie zarzutami materialnoprawnymi. W rezultacie zarzut naruszenia art. 225 k.c. przez jego błędną wykładnię nie może posłużyć skutecznemu podważeniu stanowiska Sądu Apelacyjnego, który wyłożył ten przepis prawidłowo, przyjmując, że odpowiedzialność za starty wynikłe ze złej gospodarki wymaga wykazania, iż obiektywnie możliwe było uzyskanie większych korzyści, a ich niezawarowanie w umowach wynikało li tylko z nienależytej dbałości pozwanego jako podmiotu gospodarującego budynkami. Zarzuty skarżącej odnoszą się merytorycznie do prawidłowości niezastosowania art. 225 k.c. przez Sąd Apelacyjny – jest to jednak inna, nieobjęta zaskarżeniem postać naruszenia wskazanego przepisu. Przy tym w sytuacji, kiedy materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, że pozwany źle gospodarował lokalami w budynkach, także prawidłowo postawiony zarzut nie mógłby odnieść skutku.

Z przytoczonych względów również skarga kasacyjna powódki została oddalona na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.