



Sygn. akt I CSK 1033/14

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Mirosław Bączyk
SSN Dariusz Dończyk

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa M. M.
przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 grudnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 16 maja 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2012 r., Sąd Okręgowy zasądził od miasta stołecznego Warszawy na rzecz M. M. kwotę 1 091 003 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2009 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd ustalił, że do dnia wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 1945 roku, Nr 50, poz. 279 - dalej dekret warszawski), nieruchomość położona w W. przy ul. H. nr [...], oznaczona nr hip. [...] i [...] o powierzchni 271,47 sążni, stanowiła współwłasność K. B. i Z. M. w częściach równych. Z dniem 21 listopada 1945 r. grunt ten, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego, przeszedł na własność gminy m.st. Warszawy, a następnie Skarbu Państwa. W dniu 22 marca 1948 r. dotychczasowi właściciele złożyli wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości na podstawie dekretu. Orzeczeniem z dnia 18 sierpnia 1950 roku, Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło wnioskującym przyznania prawa własności czasowej do gruntu przy ul. H. [...] i stwierdziło, że wszystkie budynki na nim posadowione przeszły na własność gminy. Wojewoda Warszawski, decyzjami z dnia 23 lipca 1991 r., nr 8385, z dnia 5 lipca 1991 r., nr 7393 i z dnia 7 kwietnia 1992 r., nr 22162, stwierdził nabycie z mocy prawa własności gruntu całej przedmiotowej nieruchomości z dniem 27 maja 1990 r. przez Gminę Dzielnicę Warszawa. W dniu 28 maja 1997 r. K. B. złożyła wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia 18 sierpnia 1950 r. o odmowie ustanowienia prawa własności czasowej. Decyzją z dnia 8 grudnia 1999 r., doręczoną Gminie Warszawa w dniu 27 grudnia 1999 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność tego orzeczenia. Umową w formie aktu notarialnego z dnia 6 września 1999 r., K. B. sprzedała M. M. z przysługującego jej udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ część w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy ulicy H. nr [...] za kwotę 500 zł. Decyzją z 3 stycznia 2008 r. Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 marca 1948 r. złożonego pod rządami dekretu z 1945 roku, ustanowił na okres 99 lat, prawo użytkowania wieczystego w zakresie

udziału wynoszącego 0,4820 części gruntu o powierzchni 288 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 5/1 na rzecz: A. K. - w udziale wynoszącym 39765/100.000 części i na rzecz M. M. - w udziale wynoszącym 8435/100.000 części. Sąd ustalił, że umową sprzedaży w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi z dnia 6 czerwca 2008 r. A. K. zbyła na rzecz M. M. całe przysługujące jej prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. H. za wyjątkiem roszczenia o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste, a także wszelkie zobowiązania z nią związane, w szczególności prawa do rozliczenia wszelkich nakładów na nią poczynionych, za cenę wynoszącą 50 zł. Decyzją z dnia 4 września 2008 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji komunalizacyjnej Wojewody Warszawskiego z dnia 5 lipca 1991 r. w części stwierdzającej nabycie przez Gminę Dzielnice Warszawa Śródmieście z mocy prawa, nieodpłatnie prawa własności budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na nieruchomości położonej w W., przy ul. H. [...]. W dniu 30 września 2008 r. doszło do przekazania przez m.st. Warszawa budynku przy ul. H. [...] o powierzchni 288 m² w administrowanie na rzecz A. K. i M. M.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo M. M. zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Powód nabył w drodze przelewu (art. 509 § 1 k.c.) od uprawnionej właścicielki A. K. wierzytelność przysługującą jej przeciwko pozwanemu o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z budynku przy ulicy H. [...] przez pozwanego jako posiadacza samoistnego, pozostającego, zdaniem Sądu, w złej wierze od dnia doręczenia decyzji stwierdzającej nieważność decyzji z dnia 18 sierpnia 1950 roku, czyli od dnia 27 grudnia 1999 roku (art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c.). Wynagrodzenie to zostało wyliczone za okres od dnia 28 grudnia 1999 roku do dnia wydania budynku czyli 30 września 2008 roku, na podstawie opinii biegłego sądowego na kwotę 1 091 003 zł i taką też kwotę Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda z odsetkami ustawowymi od dnia 30 września 2009 roku, oddalając żądanie w pozostałej części.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego, dzieląc ustalenia i oceny prawne Sądu pierwszej instancji. Po uzupełnieniu ustaleń faktycznych na podstawie dowodu z przesłuchania powoda i świadka A.K., Sąd Apelacyjny uznał, że umowa z dnia 6 czerwca 2008 roku stanowiła ważną i

skuteczną umowę przelewu wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku przysługującej A. K. jako właścicielce od pozwanego będącego posiadaczem tego budynku w złej wierze. Mimo uiszczenia przez powoda ceny w kwocie 50 złotych, nie doszło do rażącej nieekwiwalentności wzajemnych świadczeń, ponieważ A. K., urodzona w 1924 roku, świadomie zadysponowała przysługującą jej wierzytelnością na rzecz powoda, nie miała środków na ponoszenie kosztów sądowych i pełnomocnika w celu dochodzenia tych roszczeń, a nadto miała świadomość, że wartość tego roszczenia może być duża. Umowę podpisała po zaznajomieniu się z jej treścią u notariusza poświadczającego prawdziwość podpisów kontrahentów. M. M. przejął na siebie zobowiązania z tytułu nakładów na tę nieruchomość, przy czym, według ustaleń Sądu, pozwany nie wystąpił przeciwko A. K. z roszczeniem o rozliczenie nakładów na ten budynek. Sąd Apelacyjny uznał, że umowa z dnia 6 czerwca 2008 roku nie została zawarta dla pozorów (art. 83 k.c.), nie jest nieważna w świetle art. 58 § 2 k.c., jak również strony nie przekroczyły przy jej zawarciu granic swobody kontraktowej, o których mowa w art. 353¹ k.c. Nie doszło także do naruszenia art. 224 w związku z art. 225 § 1 k.c., albowiem od dnia doręczenia decyzji stwierdzającej nieważność odmownej decyzji dekretowej z dnia 18 sierpnia 1950 roku, czyli od dnia 27 grudnia 1999 roku, pozwany był posiadaczem budynku w złej wierze.

W skardze kasacyjnej, pozwany - zaskarżając wyrok w całości - zarzucił naruszenie art. 58 § 2 k.c. przez odmowę uznania umowy z dnia 6 czerwca 2008 roku za nieważną mimo, że narusza ona zasady współżycia społecznego, naruszenie art. 83 i 353¹ k.c. i 509 § 1 k.c. przez przyjęcie, że umowa z dnia 6 czerwca 2008 roku stanowi ważną umowę przelewu wierzytelności roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, a także naruszenie art. 224 i n. k.c., art. 2 i 10 Konstytucji RP oraz art. 5 k.c. przez przyjęcie, że umowa z dnia 6 czerwca 2008 roku jest ważna oraz przez uznanie, że od daty doręczenia pozwanemu decyzji stwierdzającej nieważność decyzji odmawiającej przyznania własności czasowej gruntu, pozwany stał się posiadaczem budynku w złej wierze mimo obowiązywania w tym okresie decyzji komunalizacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy podzielić co do zasady pogląd prawny o dopuszczalności w świetle art. 509 § 1 k.c. przeniesienia na osobę trzecią w drodze przelewu przysługującej właścicielowi wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości przez posiadacza nieruchomości w złej wierze. Zarzut naruszenia art. 509 § 1 k.c. przez błędną kwalifikację prawną umowy z dnia 6 czerwca 2008 roku, zawartej między powodem i A. K., jako umowy przelewu oraz zarzut wadliwego uznania jej dopuszczalności, nie zasługuje więc na uwzględnienie. Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 83 k.c., albowiem ustalone w sprawie okoliczności faktyczne istotnie nie dają podstaw do przyjęcia, że była to umowa pozorna.

W odniesieniu do sformułowanego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c. przez odmowę uznania wskazanej umowy za nieważną mimo jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, należy podnieść, że na bezwzględną nieważność czynności prawnej może powołać się każdy, czyj interes narusza funkcjonująca w obrocie prawnym umowa dotknięta sankcją nieważności. Analizując tożsamy zarzut pozwanego podniesiony w apelacji, Sąd Apelacyjny wskazał, że nie doszło do rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń między stronami umowy przelewu z dnia 6 czerwca 2008 roku, stąd nie było podstaw do uznania jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji za nieważną w świetle art. 58 § 2 k.c.

Sąd Apelacyjny zaniechał jednak przeprowadzenia szerszej analizy tej umowy w kontekście jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Każda umowa, także ta zgodna z prawem, podlega ocenie z punktu widzenia art. 58 § 2 k.c., którą to ocenę należy zawsze odnieść do okoliczności każdego indywidualnie rozpatrywanego przypadku. Przytoczony przepis stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Zasady współżycia społecznego to podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, a odwołanie się do nich oznacza nawiązanie do idei słuszności w prawie i do powszechnie akceptowanych w społeczeństwie wartości i zasad moralnych. Spełniają one doniosłą rolę, ponieważ umożliwiają dostosowanie ogólnych norm prawa do konkretnego stanu faktycznego przy uwzględnieniu systemu ocen lub zasad postępowania o charakterze pozaprawnym. Zasady

współżycia społecznego, określane także mianem zasad słuszności, mają charakter klauzuli generalnej. Istotą i funkcją wszelkich klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą być oceniane raz na zawsze i w sposób jednakowy, w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2004 r. I CK 550/03, nie publ.).

Na gruncie art. 58 § 2 k.c. przyjmuje się, że wprowadzenie przepisu ten nie stanowi wprost o sprzeczności celu czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego (dobrymi obyczajami), ale te same argumenty, które przemawiają za uwzględnieniem celu czynności prawnej sprzecznej z ustawą (art. 58 § 1 k.c.) przemawiają także na rzecz negatywnej oceny czynności prawnej ze względu na jej cel sprzeczny z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 58 § 2 k.c. Celem tym jest także nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2004 r. II CK 34/03, nie publ.).

W orzecznictwie wskazuje się także, że za oceną nieważności czynności prawnej z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego muszą przemawiać szczególne okoliczności (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. II CSK 101/05, nie publ.). Przy dokonywaniu kontroli czynności prawnych na podstawie art. 58 § 2 k.c., należy mieć na uwadze jej podwójny aspekt. Z jednej strony wynik tej analizy może powodować pewną nieprzewidywalność funkcjonowania systemu prawnego, ale z drugiej strony prowadzi do rekompensującego ją, sprawiedliwego rezultatu stosowania prawa. Z konieczności zachowania równowagi między tymi elementami wynika postulat stosowania klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego w przypadkach wyjątkowych, w których ma ono mocne uzasadnienie aksjologiczne. Kierując się tymi względami, należy postrzegać i analizować treść, cel i skutki umowy z dnia 6 czerwca 2008 roku zawartej przez powoda z A. K. w znacznie szerszym kontekście, niż to uczynił Sąd drugiej instancji. Niezbędne jest bowiem uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych i prawnych towarzyszących jej zawarciu, a przede wszystkim to, że dotyczy ona roszczeń przedwojennych właścicieli i spadkobierców

właścicieli budynków wyzutyh bezprawnie z prawa własności nieruchomości na podstawie dekretu warszawskiego.

Przysługujące tym osobom roszczenia uzupełniające, w tym wynagrodzenie za korzystanie przez miasto stołeczne Warszawa bez tytułu prawnego z budynków objętych dekretem warszawskim, następnie odzyskanych przez przedwojennych właścicieli lub ich spadkobierców dzięki zmienionym realiom ustrojowym, społecznym i gospodarczym, mają służyć naprawieniu krzywd dziejowych poniesionych przez te osoby. Nie jest więc obojętne, kto z tych roszczeń korzysta, a także komu i na jakich zasadach przypadają ostatecznie należności z tego tytułu, obciążające fundusze publiczne.

Należy więc przyznać rację skarżącemu, że analizując przedstawiony wyżej problem zgodności umowy z dnia 6 czerwca 2008 roku z zasadami współżycia społecznego w kontekście art. 58 § 2 k.c., należy ocenić, czy z punktu widzenia ogółu ludzi uczciwych i rozumnych, jest zgodna z elementarnymi zasadami uczciwości i przyzwoitości umowa, na mocy której obrotna i przedsiębiorcza osoba, znakomicie obeznana z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości objętych dekretem warszawskim, kupuje za 50 złotych od spadkobierczyni przedwojennych właścicieli budynku w centrum Warszawy, osoby schorowanej, w podeszłym wieku, skromnie sytuowanej, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tego budynku przez pozwanego, w sytuacji, w której nabywca tej wierzytelności doskonale zdaje sobie sprawę, że wierzytelność ta przedstawia dużą wartość. Niewątpliwie ponownego rozważenia wymaga, czy moralne jest, aby osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu warszawskiego, ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od osoby uprawnionej za 50 złotych, czyli ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków.

W tym stanie rzeczy, wobec zasadności zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c., orzeczono jak w sentencji (art.398¹⁵ § 1 k.c.).

eb