



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Ad 1786

OU-KRD.0003.124.2017.ANO

Warszawa, dnia 3 kwietnia 2017 r.

Dane osobowe podlegające ochronie
(art. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.
o ochronie danych osobowych - Dz. U.
z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.)

Pan
Oskar Hejka
Radny m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupańska
Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

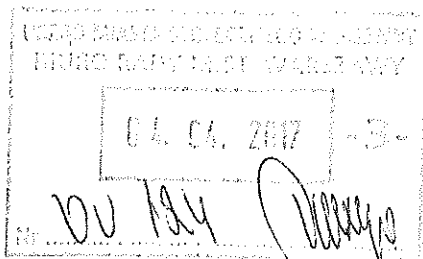
W odpowiedzi na zapytanie nr 1786 z 21 marca 2017 r. w przedmiocie udostępnienia orzeczeń wydanych w sprawie z powództwa miasta st. Warszawy o zwrot nakładów na odbudowę nieruchomości przy ul. Nowy Świat 23/25 w Warszawie, w załączeniu przesyłamy:

1. kopię wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Warszawie z 5 października 2001 r. w sprawie [REDAKTED] (w aktach sprawy brak jest uzasadnienia),
2. kopię wyroku z uzasadnieniem wydanego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w dniu 7 lutego 2011 roku w sprawie [REDAKTED]

Z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Witold Pehl
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

Do wiadomości:

Pani Ewa Malinowska-Grupańska - Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy



Sygn. akt [REDACTED]

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5. października 2001. XX r.

Sąd Okręgowy *) w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO. Janusz Siwecki

Sędziowie
Ławnicy *)

Protokolant Beata Zalewska

po rozpoznaniu w dniu 5.X.2001. XX r. w Warszawie

przy udziale
wymienić prokuratora lub przedstawiciela organizacji społecznej, jeśli brał udział)

sprawy z powództwa Gminy Warszawa Centrum

przeciwko [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

o 914.026. zł.

1. zasądza od pozwanej [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] na rzecz Gminy Warszawa Centrum kwotę 914.026,00 zł (dziewięćset czternaście tysięcy dwadzieścia sześć zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 kwietnia 2000r. do dnia zapłaty oraz kwotę 6.000 zł (sześć tysięcy zł) z tytułu zwrotu kosztów procesu;
2. nakazuje pobrać od [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 47.301,30 zł (czterdzieści siedem tysięcy trzysta jeden 30/100 zł) tytułem nieuiszczonego wpisu sądowego;
3. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność
SEKRETARZ

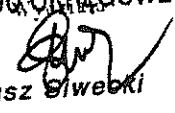


*) Zbędne skreślić.

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny
polecza i rozkazuje wszystkim urzędom
i osobom, których to dotyczy może, aby postano-
wienia tytułu niniejszego wykonały, oraz gdy o to
prawnie wezwane będą udzieliły pomocy.
Tytuł wykonawczy wydano z akt sprawy sygn.: 1c 982/00

Buho Warszawa Centrum
na postać art. 263 § 1 kpc co do pkt 1
opłatę kancelaryjną w kwocie zł. znomione pobrano
Warszawa, dnia 04 grudnia 2002

SEDZIA SĄDU OKRĘGOWEGO

1/2 
Janusz Siwecki



Sygn. akt [REDACTED]



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA	– Roman Dzięczek
Sędzia SA	– Beata Kozłowska /spr./
Sędzia SO del.	– Alicja Dziekańska
Protokolant	– st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2011 r. w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa miasta stołecznego Warszawa przeciwko W [REDACTED] G [REDACTED] o zapłatę na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2010 r. sygn. akt [REDACTED]

1. oddała apelację;

2. zasądza od powoda Miasta Stołecznego Warszawa na rzecz pozwanej W [REDACTED] G [REDACTED] kwotę 5408,05 zł (pięć tysięcy czterysta osiem złotych pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem stwierdzam
STARSZY SEKRETAŹ SĄDOWY

Joanna Olton

Sygn. akt [REDACTED]

Uzasadnienie:

Powód - Miasto Stołeczne Warszawa (poprzednio Gmina Warszawa - Centrum) wniósł o zasądzenie od pozwanej L [REDACTED] F [REDACTED] G [REDACTED], której następcą prawnym jest obecnie W [REDACTED] G [REDACTED] kwoty 914 026 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez stronę powodową w postaci odbudowy w latach 1950 - 1952 przez Skarb Państwa budynku, stanowiącego odrębną własność pozwanej, położonego na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr [REDACTED] z obrębu [REDACTED] przy ul. Nowy Świat 23/25 w Warszawie.

Sąd Okręgowy wyrokiem zaocznym z dnia 5 października 2001 r. uwzględnił w całości roszczenia powoda.

Pozwana L [REDACTED] F [REDACTED] G [REDACTED] w sprzeciwie od wyroku zaocznego wniosła o uchylenie wyroku zaocznego w całości i oddalenie powództwa. W sprzeciwie pozwana zakwestionowała zasadność roszczeń powoda, zarzucając nieudowodnienie poniesienia jak i wysokości nakładów, oraz niewykazanie, że powód jest następcą prawnym podmiotu, który poniósł ewentualne nakłady na odbudowę budynku. Pozwana podniosła również zarzut potrącenia kwoty 914 026 zł z tytułu wynagrodzenia za bezprawne władanie nieruchomością oraz z tytułu czerpania z niej pożytków w okresie od dnia 31 grudnia 1949 r. do dnia 21 listopada 1999 r., tj. od daty przejęcia nieruchomości na rzecz powoda do daty zwrotu nieruchomości na rzecz pozwanej.

W toku postępowania, po śmierci L [REDACTED] F [REDACTED] G [REDACTED] do postępowania wstąpiła jej następczyni prawna - W [REDACTED] G [REDACTED]

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2006 roku Sąd Okręgowy w Warszawie utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 5 października 2001 r.

Na skutek apelacji pozwanej od tego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 maja 2007 r. oddalił apelację oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5 400 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Po rozpoznaniu skargi kasacyjnej pozwanej Sąd Najwyższy w dniu 17 kwietnia 2008 r. uchylił zaskarżone orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2008 r. uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 listopada 2006 r. i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny wskazał, że w dalszym toku postępowania Sąd Okręgowy winien ponownie rozpoznać roszczenie o zwrot nakładów na podstawie przepisu art. 226 k.c. zgodnie z wynikającym z tego przepisu obciążeniem stron obowiązkiem dowodzenia. W szczególności nakazał Sądowi I instancji rozstrzygnąć zarzut braku legitymacji po stronie powodowej, a następnie zbadać i ocenić zakres poniesionych nakładów i ich wartość oraz podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia. Wskazał też, że sąd winien ustalić, jakie nakłady na odbudowę zniszczonego działaniami wojennymi budynku położonego przy ul. Nowy Świat 23/25 zostały dokonane i w jakim czasie, odnosząc się także do okresu, w jakim rozpoznano negatywnie wniosek pozwanej o ustanowienie prawa własności czasowej, co ma znaczenie dla oceny dobrej czy złej wiary posiadacza dokonującego nakładów, przy czym należy wziąć pod uwagę domniemanie dobrej wiary, wynikające z art. 7 k.c., co z kolei wpływa na rozłożenie ciężaru dowodu. Po ustaleniu poczynionych nakładów konieczne stanie się obliczenie wartości tych nakładów według ich stanu z dnia zwrotu nieruchomości pozwanej, przy czym wartość tę należy ocenić według kosztów faktycznego ich poniesienia, nie jest ona bowiem uzależniona od innych czynników, aniżeli koszty budowy i nie może być ustalana w odniesieniu do aktualnej wartości budynku. Wartość nakładów powinna być wyliczona na datę zwrotu rzeczy właścicielowi. Ocena, o ile zwiększyła się wartość rzeczy w wyniku poniesienia tych nakładów powinna nastąpić również według stanu na dzień zwrotu nieruchomości. Sąd Apelacyjny w Warszawie podkreślił, że ciężar dowodu poniesienia nakładów, ich rodzaju oraz wartości spoczywa na powodzie, który obciążony jest również

obowiązkiem udowodnienia wartości nakładów koniecznych, o ile nie znalazły one pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy.

W toku ponownego rozpoznawania sprawy zarówno powód, jak i pozwana, podtrzymali swe dotychczasowe stanowiska.

W piśmie z dnia 4 sierpnia 2008 r. powód podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z budynku, powołując się na teść art. 229 k.c., a w piśmie z dnia 3 czerwca 2009 r. powód wskazał, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się nakłady poniesione na odbudowę budynku w okresie od 21 listopada 1945 r. do 8 września 1993 r., z tym, że w okresie od 21 listopada 1945 r. do 21 sierpnia 1950 r. były to nakłady konieczne na odbudowę budynku ze zniszczeń wojennych, od 22 sierpnia 1950 r. do 8 września 1993 r. były to nakłady konieczne i użyteczne, a następnie od 9 września 1993 r. do 23 listopada 1999 r. znowu nakłady konieczne.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 5 października 2001 r. w całości i oddalił powództwo oraz zasądził od powoda Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz pozwanej W. G. kwotę 125 781,65 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Pozwana L. F. G. której następcą prawnym jest W. G. była właścicielką nieruchomości przy ul. Nowy Świat 23/25 w Warszawie, zabudowanej trzykondygnacyjnym budynkiem, zniszczonym w 86,4 % wskutek działań wojennych.

Z dniem 21 listopada 1945 r. L. F. G. utraciła własność tego gruntu na rzecz m. st. Warszawy na mocy przepisu art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, a z dniem 13 kwietnia 1950 r. prawo własności gruntu przeszło na rzecz Skarbu Państwa na skutek likwidacji gmin, dokonanej ustawą z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej.

Objęcie gruntu w posiadanie gminy nastąpiło w dniu 2 maja 1947 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 7 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy. W dniu 27 listopada 1950 r. budynek posadowiony na nieruchomości przy ul. Nowy Świat 23/25 został objęty w posiadanie przez Skarb Państwa. Po wojnie poprzedniczka prawna pozwanej nie weszła w posiadanie gruntu i budynku, aż do dnia 23 listopada 1999 r.

Pozwana L [REDACTED] F [REDACTED] G [REDACTED] w dniu 18 marca 1947 r. złożyła wniosek o przyznanie własności czasowej do nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 dekretu z 1945 r. Prezydent m. st. Warszawy orzeczeniem z dnia 31 grudnia 1949 r. nie uwzględnił tego wniosku, odmawiając przyznania pozwanej prawa własności czasowej, przy czym orzeczenie to zostało utrzymane w mocy decyzją Ministerstwa Budownictwa z dnia 21 sierpnia 1950 r., wydaną na skutek wniesienia odwołania przez właścicielkę nieruchomości.

Decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 22 lipca 1993 r. stwierdzono nieważność obu tych decyzji.

Na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 lipca 1997 r., zmienionej decyzją z dnia 15 lutego 1999 r., prawo własności gruntu przeszło na Gminę Warszawa - Śródmieście, następnie - z mocy prawa - kolejno na Gminę Warszawa Centrum i Miasto Stołeczne Warszawa.

W dniu 29 kwietnia 1999 r. Gmina Warszawa Centrum i pozwana I [REDACTED] F [REDACTED] G [REDACTED] zawarły umowę o oddanie nieruchomości przy ul. Nowy Świat 22/25 pozwanej w użytkowanie wieczyste, przy czym w § 10 tej umowy strony wskazały, że wysokość nakładów poniesionych ze środków Skarbu Państwa na odbudowę budynku ze zniszczeń wojennych należnych Gminie Warszawa Centrum wynosi 914 026 zł., a ich rozliczenie nastąpi na drodze cywilnoprawnej.

W dniu 23 listopada 1999 r. powód przekazał pozwanej nieruchomość.

Odbudowa budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 23/25 w Warszawie prowadzona była od roku 1946 do 18 października 1950 r. z polecenia Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie; Środki finansowe na prowadzenie prac budowlanych i wykończeniowych pochodziły z

kredytów skarbowych i wyniosły łącznie 25 420 732 ówczesnych zł. Użytkownikiem budynku od momentu jego odbudowy była Miejska Rada Narodowa.

Wartość rynkowa nakładów na odbudowę budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 23/25 w Warszawie według stanu budynku i cen ustalonych na datę przekazania nieruchomości pozwanej, czyli listopad 1999 r., liczona metodą odtworzeniową, wynosi 952 000 zł., a wartość pożytków, jakie można było uzyskać z powyższej nieruchomości w okresie od 1951 r. do listopada 1999 r. wynosi 20 595 144 zł., w tym wartość takich pożytków za okres od 8 sierpnia 1993 r. do 23 listopada 1999 r. wyniosła 2 252 316 zł.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że swe ustalenia faktyczne poczynił częściowo na podstawie niespornych twierdzeń stron, a ponadto w oparciu o dowody z dokumentów oraz opinii biegłego specjalisty ds. wyceny nieruchomości - Andrzeja Grabarczyka.

Elementy stanu faktycznego odnoszące się do przejścia prawa własności gruntu pod budynkiem najpierw na rzecz gminy warszawskiej, a następnie Skarbu Państwa wynikają bezpośrednio z działania aktów prawnych w postaci dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), a następnie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. nr 14, poz. 130 ze zm.), stąd nie były one pomiędzy stronami sporne. To samo dotyczy faktu objęcia gruntu w posiadanie, ponieważ nastąpiło to na podstawie ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 7 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy.

Dowodom z dokumentów urzędowych w postaci decyzji administracyjnych przysługuje materialna moc dowodowa, wynikająca z treści art. 244 § 1 k.p.c. autentyczności i prawdziwości pozostałych dowodów z dokumentów żadna ze stron nie kwestionowała, nie były również kwestionowane fakty z nich wypływające. Sąd Okręgowy również nie znalazł podstaw do ich zanegowania z urzędu. Stąd jako wiarygodne dowody stały się podstawą dokonania ustaleń faktycznych w sprawie.

Dowód z opinii biegłego specjalisty ds. wyceny nieruchomości - Andrzeja Grabarczyka został przez Sąd Okręgowy oceniony jako wartościowy, wiarygodny i co za tym idzie, mogący stanowić podstawę czynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Biegły dokonał wyceny nakładów poczynionych na odbudowę budynku ze zniszczeń

wojennych dwiema metodami, ale Sąd Okręgowy uznał, że wobec treści wytycznych zawartych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 sierpnia 2008 r. - dla potrzeb procesu miarodajne są wyliczenia wartości tych nakładów dokonane metodą odtworzeniową. Jedynie ta metoda pozwala wycenić nakłady, nie odnosząc się do rynkowej wartości nieruchomości. Biegły w sposób logiczny i jasny przedstawił metodologię takiej wyceny, wskazując, że jest to ustalenie kosztu wytworzenia części składowych nieruchomości o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie stanowią części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów. Wyjaśniając ustnie na rozprawie w dniu 24 marca 2010 r. wnioski płynące z opinii pisemnej biegły Andrzej Grabarczyk wskazał, że nawet gdyby przyjąć inne koszty budowy dachu ceramicznego, które są wyższe niż koszty pokrycia budynku dachem blaszanym, to wynik wyceny różniłby się jedynie o ok. 1,5%, która to wartość mieści się w granicach dopuszczalnego błędu wynoszącego 15%. Ostatecznie po złożeniu przez biegłego ustanych wyjaśnień żadna ze stron opinii tej nie kwestionowała, żadna ze stron nie zgłosiła w tym zakresie wniosków formalnych, jak również dowodowych.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w pierwszej kolejności należało poddać analizie najdalej idący zarzut pozwanej - zarzut braku legitymacji czynnej powoda do wystąpienia z powództwem o zwrot nakładów na budynek, którego właścicielką jest pozwana W. G. (jako następcą prawny I. F. G.). Pozwana zarzucała bowiem, że powód nie wykazał kto poniósł koszty odbudowy budynku oraz nie udowodnił, aby był on następcą prawnym tego podmiotu.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut braku legitymacji czynnej w związku z niewykazaniem następstwa prawnego powoda, jako podmiotu, któremu przysługuje wierzytelność o zwrot nakładów, jest nietrafny.

Z chwilą odbudowania budynku, zniszczonego na skutek działań wojennych w 86,4 %, jego użytkownikiem, a zatem i posiadaczem była Miejska Rada Narodowa, co wynika z pisma z dnia 6 września 1949 r. (k. 150). Z pisma Departamentu Finansowego Ministerstwa Odbudowy z dnia 8 kwietnia 1948 r. wynika jasno, iż dla Zarządu Miejskiego w Warszawie uruchomiony został kredyt skarbowy na odbudowę m. in. sali Miejskiej Rady Narodowej przy ul. Nowy Świat 23/25 w Warszawie w

kwocie 5 000 000 zł. W piśmie z dnia 7 września 1948 r. Ministerstwo Odbudowy wskazało zaś, że do 1 września 1948 r. kredyt w wysokości 5 000 000 ówczesnych zł został uruchomiony, a częściowo rachunki za roboty pokrywane były z puli Zarządu Miejskiego, co potwierdza zestawienie wpływów i wydatków na ten budynek. Środki te zostały wydatkowane na budynek będący w tamtym czasie własnością poprzedniczki prawnej pozwanej. W przekonaniu Sądu Okręgowego oznacza to, że podmiotem, który poniósł koszty odbudowy budynku ze zniszczeń wojennych było Państwo. Jednocześnie, co również wynika z dowodów z dokumentów zgromadzonych w sprawie, użytkownikiem budynku była Miejska Rada Narodowa, czyli terenowy organ władzy państwowej, a zatem posiadaczem budynku było Państwo.

Mając na uwadze powyższe ustalenia uznać należy, że dla rozstrzygnięcia kwestii legitymacji czynnej powoda w tej sprawie znaczenie decydujące mają przepisy prawa. I tak mocą art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. nr 14, poz. 130 ze zm.) z dniem 13 kwietnia 1950 r. zniesiono związki samorządu terytorialnego, a majątek dotychczasowych związków samorządu terytorialnego z mocy prawa stał się majątkiem Państwa. Od listopada 1950 r. Skarb Państwa wszedł również formalnie w posiadanie budynku stanowiącego własność pozwanej, co potwierdza protokół objęcia go w posiadanie (k. 44). Zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 pkt 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.) mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do rad narodowych terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego, stało się w dniu wejścia w życie tej ustawy (27 maja 1990 r.) z mocy prawa mieniem tych miast, jeżeli było położone w ich granicach administracyjnych. Należy przyjąć, że per analogiam przepis ten dotyczy również posiadania, w tym posiadania budynku przy ul. Nowy Świat 23/25 w Warszawie. Decyzją z dnia 15 lipca 1997 r. Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa przez Dzielnicę Gminę Warszawa Śródmieście. Na podstawie art. 1 ust. 2 w zw. z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz.U. nr 48, poz. 195) nieruchomość stała się własnością gminy Warszawa Centrum. Zarówno przepis

art. 307 Prawa rzeczowego z 1946 r., jak i obecnie obowiązujący 348 k.c. przewidują możliwość przeniesienia posiadania pod tytułem ogólnym, co w ocenie Sądu oznacza, że na gminę przeszło zatem i posiadanie tej nieruchomości, czyli również posadowionego na niej budynku, mimo że jego los prawny był odmienny od losu gruntu.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że powód ma legitymację do dochodzenia od właściciela budynku nakładów poczynionych na jego odbudowę i w tej sytuacji należy przejść do analizy roszczenia powoda pod kątem merytorycznym, tzn. przez pryzmat wskazanego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 sierpnia 2008 r. artykułu 226 k.c., regulującego kwestię rozliczeń nakładów pomiędzy posiadaczem a właścicielem rzeczy.

Zgodnie z treścią art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże, gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. W myśl § 2 przywołanego przepisu samoistny posiadacz w złej wierze, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Artykuł 226 k.c. dotyczy rozliczenia samoistnego posiadacza z nakładów, jakich dokonał na rzecz w czasie, gdy była w jego posiadaniu. Nakłady nie mają pokrycia w korzyściach wtedy, gdy wartość korzyści, jakie czerpał samoistny posiadacz z rzeczy, jest niższa od wartości nakładów. Uprawnienie do żądania zwrotu nakładów dotyczy różnicy pomiędzy wartością nakładów a wartością korzyści.

Zależnie od rodzaju, charakteru i celu tych wydatków rozróżnia się nakłady konieczne, użyteczne i zbytkowne. Przyjmuje się powszechnie, że nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie. Są to remonty, konserwacja, naprawy. Nakładami użytecznymi są inne nakłady przeznaczone na ulepszenie rzeczy, mające na celu nadanie jej właściwości podnoszącej jej funkcjonalność albo odpowiadające

upodobaniom posiadacza. Jeżeli nakłady użyteczne służą celom luksusu, a przy tym koszt ich dokonania jest znaczny, są to już nakłady zbytkowne. Kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii jest zmienne, w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy oraz stale zwiększających się wymagań nauki i techniki.

Aby ustalić, czy powodowi służy roszczenie o zwrot nakładów należy ocenić, czy przysługiwał mu przymiot posiadacza samoistnego w dobrej lub złej wierze, a w dalszej kolejności, jakiego rodzaju nakłady zostały przez niego poczynione na budynek stanowiący własność pozwanej pamiętając, że w piśmie z dnia 03 czerwca 2009 roku powód wskazał, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się nakłady poniesione na odbudowę budynku w okresie od 21 listopada 1945 roku do 08 września 1993 roku, z tym, że w okresie od 21 listopada 1945 roku do 21 sierpnia 1950 roku były to nakłady konieczne na odbudowę budynku ze zniszczeń wojennych, od 22 sierpnia 1950 roku do 08 września 1993 roku były to nakłady konieczne i użyteczne, a następnie od 09 września 1993 roku do 23 listopada 1999 roku znowu nakłady konieczne (k. 495).

Dla ustalenia dobrej lub złej wiary poprzednika prawnego powoda jako posiadacza budynku znaczenie mają następujące argumenty i przepisy prawa.

Zgodnie z treścią art. 5 dekretu warszawskiego z 1945 roku budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy m. st. Warszawy, pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. W sprawie niesporne jest, że pomimo zniszczenia budynku wskutek działań wojennych w 86,4% nieruchomość położona przy ul. Nowy Świat 23/25 w Warszawie była nieruchomością zabudowaną; wynika to w sposób niesporny z decyzji administracyjnych wydawanych w sprawie nieruchomości przy ul. Nowy Świat 23/25; żaden organ administracyjny nie uznał nigdy, że na skutek tak znacznego stopnia zniszczenia nieruchomość utraciła charakter nieruchomości zabudowanej. Budynek choć prawie całkowicie zniszczony został przejęty przez m. st. Warszawę i w latach 1948 -1950 odbudowany. Jednak do czasu rozpoznania wniosku poprzedniczki prawnej pozwanej L [REDAKTED] F [REDAKTED] G [REDAKTED] o ustanowienie prawa własności czasowej ostateczną decyzją administracyjną, co nastąpiło w dniu 21 sierpnia 1950 roku, własność budynku należała do pozwanej.

Należy przyjąć więc, że poprzednik prawny powoda dokonując odbudowy budynku i przejmując w posiadanie grunt wraz z budynkiem był posiadaczem w złej wierze. Tym samym należy uznać, że domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 301 Prawa rzeczowego (obecnie art. 7 k.c.) zostało obalone wskutek samych okoliczności faktycznych i prawnych, w jakich nastąpiła odbudowa budynku i przejęcie go w posiadanie przez poprzednika prawnego powoda. Trudno uznać za posiadacza samoistnego w dobrej wierze osobę prawną - m. st. Warszawa, która z definicji winna znać obowiązujące w danym zakresie przepisy prawa. Według najprostszego określenia, dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego, nie sposób zatem przyjąć w okolicznościach tej sprawy, że m. st. Warszawie nie był znany przepis art. 5 dekretu warszawskiego, który jasno określał chwilę przejścia własności budynków posadowionych na gruncie przejętym na jego podstawie. W przekonaniu Sądu za posiadacza w dobrej wierze nie można uznać osoby, która samowolnie - bo wbrew art. 5 dekretu - weszła w posiadanie cudzego budynku. Dopiero z chwilą, kiedy decyzja odmawiająca poprzedniczce prawnej pozwanej przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości stała się ostateczna (21 sierpnia 1950 roku) można przyjąć, że poprzednik prawny powoda stał się posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. Ta dobra wiara trwała aż do ostatecznego stwierdzenia nieważności decyzji dekretowych, czyli do dnia 08 września 1993 roku (z tym dniem stała się ostateczną decyzja Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 22 lipca 1993 roku), ponieważ od tej chwili powód wiedział już, że nie przysługuje mu żadne prawo do budynku. Stał się zatem ponownie posiadaczem budynku w złej wierze aż do przekazania całej nieruchomości pozwanej, co nastąpiło w dniu 23 listopada 1999 roku. W przywołanym powyżej piśmie powód potwierdza zresztą ustalony powyżej podział okresów, w których posiadał budynek przy ul. Nowy Świat 23/25 w Warszawie, wyraźnie nawiązując do ustalenia charakteru dobrej i złej wiary poprzez określenie charakteru nakładów, jakich zwrotu domaga się od pozwanej za poszczególne okresy.

W tym miejscu wskazać należy, że powód w tym procesie udowodnił jedynie fakt dokonania odbudowy budynku ze zniszczeń wojennych w latach 1946-1950, nie podołał natomiast obowiązкови udowodnienia poniesienia jakichkolwiek nakładów na budynek w latach od 1951 roku do 1999 roku. Poza dowodami z pism z lat 1946-1950, zestawienia wpływów i wydatków związanych z odbudową budynku w tych latach nie przedstawił do zamknięcia rozprawy - pomimo wielu zarządzeń Przewodniczącego wzywających do zgłoszenia wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych (por. zarządzenie z k. 442) - żadnych dowodów na okoliczność poniesienia nakładów innych niż poczynione na odbudowę budynku w latach 1946 - 1950. Należało więc uznać, że wykazał jedynie fakt poniesienia wydatków na odbudowę budynku w latach 1946-1950 w kwocie 25 420 732 ówczesnych zł. Fakt ten ma duże znaczenie w sprawie, ponieważ niezaprzeczalnie w okresie do 21 sierpnia 1950 roku właścicielką budynku była pozwana, a powód był jego posiadaczem w złej wierze, skoro dopiero z tą chwilą jej wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej do gruntu został załatwiony odmownie.

Zdaniem Sądu nakłady dokonane na odbudowę budynku ze zniszczeń wojennych należy zakwalifikować jako nakłady konieczne, ponieważ doprowadziły one do przywrócenia funkcji nieruchomości, jaką wcześniej spełniała, tzn. była zabudowana budynkiem mieszkalnym. Skoro poprzednio jej przeznaczenie było mieszkalne, to nakłady poczynione na przywrócenie takiego przeznaczenia uznać należy za konieczne, a nie np. użyteczne. O uznaniu wydatków na odbudowę za nakłady użytkowe można byłoby mówić wówczas, gdyby przed dokonaniem nakładów przez poprzednika prawnego powoda nieruchomość była niezabudowana. Wtedy tylko budowa budynku mieszkalnego stanowiłaby podniesienie użyteczności nieruchomości. Gdyby jednak tak było, to wówczas przepisy dekretu z 1945 roku nie miałyby zastosowania, ponieważ art. 5 dekretu odnosił się do budynków powstałych przed dniem jego wejścia w życie.

Z tego względu, że nakładów koniecznych poprzednik prawny powoda dokonał w czasie, gdy był posiadaczem budynku w złej wierze, to zgodnie z treścią art. 226 § 2 k.c. może żądać ich zwrotu tylko o tyle, o ile właściciel (pозwana) wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. W ocenie Sądu Okręgowego powód nie wykazał w tym

postępowaniu, żeby pozwana wzbogaciła się bezpodstawnie jego kosztem (art. 6 k.c.). Przeciwnie dowód z opinii biegłego potwierdził, że to powód mógł odnieść znaczne korzyści z posiadania budynku przez okres kilkudziesięciu lat. Fakt, iż powód nie udowodnił poniesienia żadnych innych nakładów, ani nawet nakładów koniecznych w dalszych latach poza odbudowę dokonaną do roku 1950 powoduje, że nie można ich rozliczyć i uznać, że jakiekolwiek kwoty z tytułu nakładów należą się powodowi.

Z tych względów Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd poddał również analizie zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia zasadzający się na twierdzeniu, iż powód korzystał z budynku w okresie od 08 sierpnia 1993 roku do 23 listopada 1999 roku. Do potrącenia pozwana przedstawiła wierzytelność z tego tytułu opiewającą na kwotę równą co najmniej kwocie dochodzonej pozwem (k. 451v-452). Zgodnie z treścią art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. W myśl § 2 cytowanego przepisu wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Stosownie do treści art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Potrącenie jest instytucją prawa materialnego, czynnością materialnoprawną, której celem jest doprowadzenie do wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań drogą jednostronnego oświadczenia materialnoprawnego wywołującego skutek prawny, niezależnie od woli uprawnionego do wierzytelności objętej potrąceniem, od chwili złożenia go w taki sposób, ażeby druga strona mogła zapoznać się z jego treścią (art. 499 k.c. i 61 k.c.). Oświadczenie o potrąceniu wierzytelności może nastąpić w dowolnej formie i nie jest konieczne wyraźne stwierdzenie, że dłużnik potrąca swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony. Tak więc może ono nastąpić w sposób dorozumiany, a więc w każdy sposób, który dostatecznie ujawnia treść oświadczenia. Do oświadczeń o potrąceniu ma bowiem pełne zastosowanie art. 60 k.c. a więc, że wola osoby dokonującej potrącenia może być

wyrażona przez każde jej zachowanie, byleby ujawniało ono tę wolę w sposób dostateczny.

W myśl art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Rozstrzygające znaczenie w rozumieniu przepisu art. 502 k.c. ma okoliczność, czy wierzytelność nie uległa jeszcze przedawnieniu w chwili wystąpienia możliwości potrącenia. Możliwość ta następuje wówczas, gdy występują kumulatywnie wszystkie przesłanki, jakie wymienia art. 498 § 1 k.c. Takie stanowisko prawodawcy odpowiada względom słuszności. Wierzyciel bowiem mając wzajemną wierzytelność do dłużnika nie wytacza powództwa, oczekując że jego wierzytelność zostanie skompensowana z wierzytelnością lojalnego dłużnika. Uniemożliwienie w tych warunkach dokonania potrącenia byłoby krzywdzące dla strony, której wierzytelność w tym czasie uległa przedawnieniu. Potrącenie będąc sposobem umorzenia wierzytelności - stosowanym prawidłowo - prowadzi do oszczędności kosztów związanych ze spełnieniem świadczeń, a w toku procesu wydatnie obniża społeczne koszty wymiaru sprawiedliwości i inne dolegliwości wynikające dla stron z kontynuowania procesu.

Od potrącenia jako czynności materialnoprawnej, odróżnić trzeba zarzut potrącenia będący czynnością procesową. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c, jest czynnością materialnoprawną powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 roku, IV CSK 356/08, LEX nr 492155).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że gdyby nawet uznać, że powodowi należy się zwrot nakładów (do czego nie ma podstaw, na co wskazano powyżej), to pozwana mogła i skutecznie potrącić przysługującą jej wierzytelność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku w okresie, kiedy był on ponownie jego posiadaczem w złej

wierze, a zatem w okresie od co najmniej 08 sierpnia 1993 roku do 23 listopada 1999 roku, ponieważ decyzja stwierdzająca nieważność orzeczeń dekretowych wydana została 22 lipca 1993 roku. W tym czasie pozwana mogła uzyskać korzyści płynące z najmu lokali znajdujących się w budynku w kwocie ponad 2 000 000 zł., czego dowodzi opinia biegłego Andrzej Grabarczyka. W ocenie Sądu pozwana miała możliwość skorzystania z zarzutu potrącenia już w chwili przekazania jej budynku przez powoda, co nastąpiło w dniu 23 listopada 1999 roku, skoro знаła treść umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 29 kwietnia 1999 roku. W niej bowiem znalazł się zapis o ewentualnych rozliczeniach nakładów, co miało nastąpić w drodze cywilnoprawnej. Miała prawo sądzić, że powód dokona wzajemnej kompensaty roszczeń, skoro władał budynkiem od 1993 roku w złej wierze. Nie dochodząc swych roszczeń na drodze sądowej nie pozbawiła się jednak prawa do potrącenia swej należności, ponieważ możliwość taką daje właśnie przepis art. 502 k.c. W tych warunkach - na podstawie art. 347 k.p.c. Sąd Okręgowy uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo.

Apelację od tego wyroku wniósł powód.

Zaskarżając wyrok w całości powód podniósł następujące zarzuty:

I Naruszenie prawa materialnego:

- art. 7 k.c. w zw. z przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz.U. Nr 50, poz. 281 ze zmianami) poprzez niezastosowanie, podczas gdy nie doszło do obalenia domniemania dobrej wiary posiadacza budynku w okresie od 21 listopada 1945 r. do 21 sierpnia 1950 r.;
- art. 226 § 2 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię, zastosowanie i przyjęcie, że powód był w okresie od 21 listopada 1945 r. do 21 sierpnia 1950 r. posiadaczem budynku w złej wierze;
- art. 226 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie i nie przyjęcie, że powód był posiadaczem budynku w dobrej wierze w okresie od 21 listopada 1945 r. do 21 sierpnia 1950 r., a nakłady w tym okresie stanowią nakłady zwiększające wartość nieruchomości;
- art. 498 k.c. w zw. z art. 499 k.c. poprzez błędne zastosowanie, z uwagi na nie złożenie przez pozwaną oświadczenia o potrąceniu,

II Naruszenia prawa procesowego przez sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, naruszającą normy art. 233 k.p.c., art. 321 § 1 k.c. i 386 § 6 k.p.c. poprzez:

- błędne ustalenie, że powód odbudowując budynek był jego posiadaczem w złej wierze wbrew treści dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz.U. Nr 50, poz. 281 ze zm.),
- błędną ocenę dowodów i ustalenie, iż nakłady dokonane przez powoda miały jedynie charakter nakładów koniecznych;
- nieuwzględnienie zaleceń Sądu Apelacyjnego dotyczących ustalenia rodzaju poniesionych przez powoda nakładów oraz zarzutu potrącenia;
- poprzez orzeczenie, co do przedmiotu który nie był objęty żądaniem.

Podnosząc te zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez utrzymanie w mocy wyroku zaocznego z dnia 5 października 2001 r. w sprawie [REDAKCYJA] Sądu Okręgowego w Warszawie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód w swej apelacji podniósł zarówno zarzuty naruszenia prawa materialnego, jak i prawa procesowego.

W ramach zarzutów naruszenia prawa procesowego powód zarzucił poczynienie przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych.

Powód w szczególności podniósł, iż Sąd Okręgowy błędnie ustalił, że poprzednik prawny powoda, dokonując odbudowy budynku stanowiącego własność pozwanej, był posiadaczem w złej wierze. Zdaniem powoda takie ustalenie zostało dokonane wbrew treści dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz.U. Nr 50, poz. 281 ze

zm.). W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjąć należy, iż zarzut ten odnosi się do odbudowy budynku, dokonywanej do dnia 21 sierpnia 1950 r., bowiem jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy przyjął, iż po tej dacie posiadanie nieruchomości było posiadaniem z dobrej wierze. Co prawda jeśli chodzi o kolejny okres, tj. okres pomiędzy 1993 r. a 23 listopada 1999 r., czyli datą zwrotu budynku pozwanej, Sąd Okręgowy przyjął, iż w tym okresie powód był posiadaczem w złej wierze, ale zarazem wskazał, że nie zostało wykazane, by w tym okresie zostały poniesione jakiegokolwiek nakłady i z tym stanowiskiem Sądu Okręgowego należy się zgodzić. Powód nie przedstawił nie tylko żadnych twierdzeń, ale i dowodów, które pozwoliłyby na pozytywne ustalenia co do czynionych w tym okresie nakładów.

Jeśli chodzi o zarzut błędnego przyjęcia, iż posiadacz budynku, stanowiącego własność powódki, do dnia 21 sierpnia 1950 r. był posiadaczem w złej wierze, to z tym zarzutem powiązany jest zarzut naruszenia art. 7 k.c. Z uzasadnienia apelacji wynika, iż, zdaniem powoda, jego poprzednikom prawnym, jako posiadaczom nieruchomości, nie można było przypisać złej wiary, w sytuacji, gdy objęcie w posiadanie i naprawa budynku nastąpiły w trybie w/w dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny. Zdaniem powoda, w toku niniejszego postępowania nie doszło do obalenia wynikającego z art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary posiadacza budynku w okresie od 21 listopada 1945 r. do 21 sierpnia 1950 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest o tyle niezasadny, iż powód nie przedstawił żadnych dowodów, które świadczyłyby o tym, że w istocie odbudowa zniszczonych budynków posadowionych na gruncie, który z mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, a stał się własnością m.st. Warszawy, nastąpiła w trybie w/w dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny. Żaden z dokumentów przedstawionych przez powoda nie potwierdza tego faktu. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie daje jedynie podstawy do ustalenia, jak to zresztą uczynił Sąd Okręgowy, że odbudowa była finansowana ze środków Skarbu Państwa. Co prawda taki właśnie tryb finansowania odbudowy przewiduje ten dekret, jeśli chodzi o odbudowę i naprawę budynków przez podmioty,

o których mowa w art. 7 dekretu, tym niemniej fakt ten sam przez się nie może być wystarczającą podstawą do ustalenia, że odbudowa w istocie nastąpiła w trybie tego dekretu. Zauważyć bowiem należy, że w świetle art. 7 dekretu budynki uszkodzone mogły być naprawione m.in. przez Państwo, ale mogło to nastąpić dopiero wówczas, gdy właściciel nie przystąpił do naprawy w terminie wyznaczonym przez władzę budowlaną. Co więcej, o uznaniu budynku za nie naprawiany orzekała władza budowlana. Powód nie tylko nie wykazał, by w ogóle takie wezwanie do naprawy pozwanej, jako właścicielki nieruchomości, miało miejsce, nie wykazał również, by ówczesna władza budowlana orzekła o uznaniu budynku za nie naprawiany.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż posiadanie budynku w okresie do 21 sierpnia 1950 r. było posiadaniem w złej wierze. Podkreślenia wymaga, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego powód w ogóle nie przedstawił okoliczności, w których doszło do objęcia w posiadanie stanowiącego własność pozwanej budynku przez ówczesne m.st. Warszawa. Co więcej, nieruchomość miała urządzoną księgę wieczystą i pozwana, jako właścicielka, była ujawniona w tej księdze wieczystej. Poza tym dnia 18 marca 1947 r. podjęła ona kroki w celu uzyskania własności czasowej. Co prawda decyzją z dnia 31 grudnia 1949 r. odmówiono pozwanej przyznania prawa własności czasowej budynku, lecz decyzja odmowna została utrzymana w mocy dopiero decyzją z dnia 21 sierpnia 1950 r. Biorąc pod uwagę wszystkie te okoliczności uznać należy, iż w niniejszej sprawie zachodziły podstawy do uznania, że domniemanie dobrej wiary, zostało obalone. Powód w niniejszym postępowaniu nawet nie twierdził, iż ustalenie stanu prawnego budynku nie było możliwe. Należy przy tym mieć na uwadze, że za posiadacza w dobrej wierze można bowiem uznać jedynie takiego posiadacza, który pozostaje w błędnym, usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. Natomiast w złej wierze pozostaje posiadacz, który wie, że nie przysługuje mu prawo do rzeczy, jak również ten, który z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W toku całego postępowania pierwszoinstancyjnego powód nie wskazał żadnych okoliczności, które mogły świadczyć o tym, że poprzednik prawny powoda pozostawał w usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do budynku. Powód nie twierdził również, iż ustalenie stanu

prawnego budynku nie było możliwe. W konsekwencji, zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, iż posiadanie budynku w okresie do 21 sierpnia 1950 r. było w istocie posiadaniem w złej wierze.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak było również podstaw do uznania, że zasady współżycia społecznego uzasadniają uznanie podmiotu, dokonującego odbudowy zniszczonego działaniami wojennymi budynku, za posiadacza w dobrej wierze, w sytuacji, gdy wskazany wyżej dekret z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny dawał w istocie możliwość podjęcia działań w celu odbudowy zniszczonych działaniami wojennymi budynków jedynie w przypadku bezczynności właścicieli. W niniejszej sprawie, jak zostało wyżej wskazane, nie zostało natomiast udowodnione, by tryb przewidziany w tym dekrete został zastosowany. Nie zostało również wykazane, by pozwana jako właściciel pozostawała bezczynna.

Za chybiony uznać również należy zarzut naruszenia art. 226 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie i nieprzyjęcie, że powód był posiadaczem budynku w dobrej wierze w okresie od 21 listopada 1945 r. do 21 sierpnia 1950 r., oraz naruszenia art. 226 § 2 k.c., którego to naruszenia powód uparuje w przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że powód był w okresie od 21 listopada 1945 r. do 21 sierpnia 1950 r. posiadaczem budynku w złej wierze. Po pierwsze, przepisy te regulują jedynie rozliczenia pomiędzy posiadaczem zależnym a właścicielem, nie przesadzają natomiast kiedy posiadacza należy uznać za posiadacza w złej, a kiedy w dobrej wierze. Jeśli, jak zostało już wyżej wskazane, posiadanie budynku do dnia 21 sierpnia 1950 r. było posiadaniem w złej wierze, słusznie Sąd Okręgowy uznał, że do rozliczenia nakładów na odbudowę budynku winien mieć zastosowanie art. 226 § 2 k.c.

Nie można również zgodzić się z zarzutem apelacji, iż Sąd Okręgowy dokonał błędnej oceny dowodów i w konsekwencji błędnie ustalił, że nakłady dokonane przez powoda miały jedynie charakter nakładów koniecznych. Zarzut ten o tyle może budzić zdziwienie, iż w toku postępowania pierwszoinstancyjnego powód konsekwentnie twierdził, iż nakłady poczynione do dnia 21 sierpnia 1950 r. na odbudowę budynku, których zwrotu powód dochodzi w niniejszym postępowaniu, to właśnie nakłady

konieczne. Twierdzenie o tym, że były to nakłady użyteczne, pojawiło się dopiero w apelacji.

Ocena charakteru dokonanych nakładów była w niniejszym postępowaniu utrudniona. Powód bowiem nie przedstawił żadnych dowodów, które pozwoliłyby na precyzyjne ustalenie jakie konkretnie nakłady, w jakim zakresie i przede wszystkim w jakim konkretnie okresie zostały przez podmioty dokonujące odbudowy budynku poniesione. Zastosowana przez biegłego sądowego Andrzeja Grabarczyka metoda odtworzeniowa pozwoliła jedynie na ustalenie wartości poczynionych nakładów, bez odnoszenia się do aktualnej wartości rynkowej nieruchomości. Sąd Okręgowy przyjął, iż nakłady na odbudowę budynku były nakładami koniecznymi, bowiem doprowadziły do przywrócenia tych funkcji nieruchomości, jakie wcześniej nieruchomość ta spełniała. W ocenie Sądu Apelacyjnego z tym stanowiskiem Sądu Okręgowego należy się zgodzić. Skoro bowiem, jak zostało wyżej wskazane, nakłady poczynione do 21 sierpnia 1950 r. to nakłady na odbudowę budynku i przywrócenie jego dotychczasowej funkcji, to były to w istocie nakłady konieczne. Jako nakłady konieczne, w myśl art. 226 § 2 k.c. podlegałyby zwrotowi tylko wówczas, gdyby pozwana jako właściciel wzbogaciła się bezpodstawnie kosztem samoistnego posiadacza. Wzbogacenie pozwanej w niniejszej sprawie nie zostało wykazane.

Jeśli natomiast chodzi o nakłady poczynione po 22 sierpnia 1950 r. do 1993 r., kiedy to posiadacz nieruchomości był posiadaczem w dobrej wierze, to powód twierdził, że były to zarówno nakłady konieczne i użyteczne, tym niemniej, w żadnej mierze powód tego stwierdzenia nie sprecyzował. W szczególności, nie wskazał jakie konkretnie były to nakłady, o jakim charakterze i jakiej wartości. Powód nie przedstawił też w tym zakresie żadnych dowodów, zatem dokonywanie ustaleń co do nakładów poczynionych w tym okresie nie było w ogóle możliwym.

Tym niemniej uznać należy, że nawet gdyby istniały podstawy do uznania, że poniesione przez Skarb Państwa w powyższym okresie nakłady były li tylko nakładami użytecznymi, to uznać należy, iż i tak brak byłoby podstaw do zmiany, czy też uchylenia zaskarżonego wyroku. W myśl art. 226 § 1 k.c. powód musiałby wykazać, że nakłady te zwiększają wartość rzeczy w chwili ich wydania. Taki dowód również przez powoda nie został przeprowadzony.

Kolejny zarzut naruszenia prawa materialnego to zarzut naruszenia art. 498 k.c. w związku z art. 499 k.c., które zdaniem powoda polegało na błędnym uznaniu, iż doszło do umorzenia wzajemnych wierzytelności stron, pomimo tego, że nie zostało złożone przez pozwaną skuteczne oświadczenie o potrąceniu. Zarzut ten uznać należy za niezasadny. Jak słusznie wskazuje pozwana w swym piśmie z dnia 4 sierpnia 2010 r., powód w toku całego postępowania pierwszoinstancyjnego nie kwestionował skuteczności oświadczenia pozwanej o potrąceniu. Zarzut taki po raz pierwszy pojawił się w apelacji. W uzasadnieniu tego zarzutu powód wskazał, że oświadczenie to zostało złożone w imieniu pozwanej przez jej pełnomocnika, który w tym zakresie nie miał należytego umocowania. Powód odwołał się przy tym do stanowiska Sądu Najwyższego, wyrażonego w orzeczeniu z dnia 20 października 2004 r. wydanym w sprawie [REDAKTED]. Otóż, zgodzić się należy z pozwaną, iż powód dokonał dość fragmentarycznej i pobieżnej analizy tego orzeczenia i wysunął z niego zbyt pochopne i uproszczone wnioski. Sąd Najwyższy stwierdził co prawda, że przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania z mocy ustawy nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu, to jednak zarazem dodał, że oświadczenie woli mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia może być jednak złożone w sposób dorozumiany. Co więcej, odwołał się do piśmiennictwa, w którym podkreśla się, że udzielenia pełnomocnictwa dopatrzeć się można nawet w fakcie tolerowania przez mocodawcę występowania danej osoby w jego imieniu. Mamy wówczas do czynienia ze szczególną postacią dorozumianego udzielenia pełnomocnictwa. Chociaż omawiane zagadnienie nie było jeszcze przedmiotem wyraźnej wypowiedzi Sądu Najwyższego, to jednak podobnymi motywami kierował się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 marca 1998 r., [REDAKTED]. Mając na względzie okoliczności rozpoznawanej sprawy, Sąd Najwyższy stwierdził jednoznacznie w tym orzeczeniu, aczkolwiek bez szerszej argumentacji, że oświadczenie pełnomocnika procesowego złożone na rozprawie rewizyjnej przeprowadzonej we wskazanej sprawie zawierało w sobie zarówno czynność prawną potrącenia, jak i nawiązujący do tej czynności procesowy zarzut potrącenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego realia niniejszej sprawy dawały podstawy do przyjęcia domniemania, iż pełnomocnik pozwanej był umocowany do złożenia w imieniu pozwanej oświadczenia o potrąceniu. Oświadczenie to zostało bowiem złożone już w sprzeczności od wyroku zaocznego, złożonym dnia 12 czerwca 2003 r. Było ono konsekwentnie podtrzymywane w toku dalszego, wieloletniego postępowania. O zgłoszonym w imieniu pozwanej zarzucie potrącenia mowa jest w zapadających w sprawie orzeczeniach. Stąd należy przyjąć, iż pozwana miała nie tylko świadomość zgłoszenia w jej imieniu takiego zarzutu, ale i w pełni tę czynność akceptowała. Co do argumentów powoda, że oświadczenie o potrąceniu do niego nie dotarło, to o bezzasadności tego stanowiska świadczy fakt, iż powód był w toku niniejszego procesu reprezentowany przez zawodowych pełnomocników, którzy odbierali nie tylko pisma procesowe, ale i oświadczenia drugiej strony nie w imieniu własnym, lecz w imieniu swego mocodawcy. Zatem wszelkie czynności podejmowane przez tych pełnomocników, w tym odbiór pism wywierały skutki bezpośrednio wobec powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego roszczenia powoda nie zasługiwały na uwzględnienie z jeszcze jednej przyczyny, którą Sąd Apelacyjny obowiązany jest wziąć pod uwagę z urzędu w ramach kontroli prawidłowości zastosowania w niniejszej sprawie prawa materialnego. Otóż, Sąd Okręgowy badając legitymację czynną powoda uznał, że powód jest następcą prawnym podmiotów, które przed 27 maja 1990 r. miały budynek w swym posiadaniu, wziął pod uwagę zarówno przepisy ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. ... 14, poz. 130 ze zm.), jak i treść art. 5 ust. 1 pkt 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.). Ten ostatni przepis stanowi, że mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego, stało się w dniu wejścia w życie tej ustawy (27 maja 1990 r.) z mocy prawa mieniem tych miast, jeżeli było położone w ich granicach administracyjnych. Sąd Okręgowy wskazał, że decyzją z dnia 15 lipca 1997 r. Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa przez Dzielnicę Gminę Warszawa Śródmieście. Na

podstawie art. 1 ust. 2 w zw. z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz.U. nr 48, poz. 195) nieruchomości stała się własnością gminy Warszawa Centrum. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę podniesionego przez pozwaną w toku postępowania pierwszoinstancyjnego faktu, że decyzja komunalizacyjna z dnia 15 lipca 1997 r. nie wywołała skutków, bowiem stwierdzona została jej nieważność. Zgodnie z ugruntowanym już zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie, poglądem dopóki nie zostanie wydana ostateczna decyzja przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, dopóty właścicielem mienia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 tej ustawy, pozostaje bowiem Skarb Państwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2002 r. [REDACTED]).

Nadto, nawet gdyby zostało wykazane, iż po wejściu w życie ustaw przywracających w 1990 r. samorząd terytorialny, powódka uznając, że faktycznie objęła w posiadanie samoistne budynek, stanowiący, jak się później okazało, własność pozwanej, to brak było podstaw do uznania, iż powódka ma legitymację czynną do domagania się od pozwanej zwrotu nakładów poczynionych na ten budynek przez dniem 27 maja 1990 r., tj. przed datą wejścia w życie tych ustaw. Roszczenie o zwrot nakładów ma bowiem charakter obligacyjny i przysługuje wyłącznie temu posiadaczowi, który ich dokonał (por. wyrok SN z dnia 7 marca 1997 r. [REDACTED] wyrok SN z dnia 2 lutego 2001 r. [REDACTED]). Roszczenie to, nie jest zatem nierozzerwalnie związane z prawem własności nieruchomości.

Powód, poza decyzją komunalizacyjną z dnia 15 lipca 1997 r. nie wskazał żadnej innej okoliczności, która uzasadniałaby jego legitymację czynną. W ocenie Sądu Apelacyjnego również przepisy ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 90 Nr 32, poz. 191) nie uzasadniają wniosku, iż to powodowi przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość. Otóż, zgodnie z art. 36 ust. 2 tej ustawy zobowiązania i wierzytelności rad narodowych miasta stołecznego Warszawy, miasta Krakowa i miasta Łodzi oraz terenowych organów administracji państwowej stopnia wojewódzkiego w tych

miastach stają się, z dniem wejścia w życie ustawy o samorządzie terytorialnym, zobowiązaniami i wierzytelnościami właściwych gmin, jeżeli dotyczą kompetencji należących do zakresu działania tych gmin, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2. Należało zatem ustalić, czy wierzytelności o zwrot nakładów dotyczą kompetencji należących do zakresu działania m.st. Warszawy. W tym zakresie należy uwzględnić postanowienia ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 34 poz. 198 ze zm.). Ustawa ta co prawda przewiduje kompetencje gmin w zakresie mienia komunalnego, ale wobec braku ważnej decyzji komunalizacyjnej brak jest podstaw do uznania, że nieruchomość, której spór dotyczy, zalicza się do mienia komunalnego. Jak już zostało bowiem wyżej wskazane, dopóki nie zostanie wydana ostateczna decyzja komunalizacyjna, dopóty właścicielem mienia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 tej ustawy, pozostaje Skarb Państwa. Co więcej, przedmiotem komunalizacji nie mogło być mienie stanowiące w dniu wejścia w życie ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, to jest 27 maja 1990 r., własność osób fizycznych, a z taką właśnie sytuacją, jeśli chodzi o budynek posadowiony na działce przy ul. Nowy Świat 23/25 mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Z tego też względu uznać należy, iż powodowi nie przysługiwała legitymacja do dochodzenia roszczeń o zwrot nakładów poniesionych do dnia 27 maja 1990 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. Naruszenia tego powód upatruje w tym, że Sąd Okręgowy uznał, że podniesionym w sprawie zarzutem potrącenia objęte jest roszczenie pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w sytuacji, gdy z treści sprzeciwu od wyroku zaocznego wynika, że pozwana zgłosiła zarzut potrącenia swych roszczeń odszkodowawczych. Kwestia tego, jak pozwana zakwalifikowała roszczenie objęte zgłoszonym zarzutem potrącenia nie może mieć decydującego znaczenia, w sytuacji, gdy z uzasadnienia tego zarzutu wynika jednoznacznie, iż chodzi o roszczenie związane z korzystaniem przez stronę powodową z nieruchomości stanowiącej własność pozwanej. Zgodnie z zasadą *da mihi fatum dabo tibi ius*, strona

obowiązana jest jedynie wskazać okoliczności faktyczne uzasadniające jej roszczenie, a kwalifikacja prawna tego roszczenia należy już do sądu.

Uznając, że zarzuty apelacji powoda nie podważają prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda i w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. rozstrzygnął o kosztach procesu. Na kwotę zasądzoną od powoda na rzecz pozwanej składa się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 2, § 6 pkt 7 i § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.) oraz wydatki pełnomocnika pozwanej w kwocie 8, 05 zł.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem stwierdzam
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Joanna Olbion

