

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Bajak
Protokolant:	Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa D. T., E. D.

przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Skarbu Państwa, Prezydentowi (...)

o zapłatę

I. zasądza od Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa na rzecz D. T. i E. D. kwoty po 77 595,81 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych i 81/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 września 2013 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części oddala powództwo,

III. rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania pozostawia referendarzowi sądowemu, ustalając że powódki wygrały spór w 3,6% (trzech procentach i 6/100).

I C 507/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 kwietnia 2013 roku D. T. i E. D. domagały się od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra Skarbu Państwa oraz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta (...) zapłaty po 2 129 400 zł na rzecz każdej z powódek tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. od dnia 31 października 2002 roku do 31 października 2012 roku, według wysokości czynszów najmu i innych pożytków uzyskiwanych z nieruchomości według cen aktualnych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z normami przepisanyymi.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódek na rzecz Skarbu Państwa kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa według norm przepisanych (odpowieź na pozew – k. 179-180).

Postanowieniem z dnia 24 listopada 2014 roku Sąd zawiesił postępowanie do czasu zakończenia postępowania o wznowienie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w W. w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1955/10. Wobec odrzucenia skargi o wznowienie i prawomocnego zakończenia sprawy o sygn. akt:

I SA/Wa 2793/13 Sąd postanowieniem z dnia 14 stycznia 2016 roku podjął zawieszono postępowanie (postanowienie – k. 352, k. 412)/.

Strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska do końca postępowania w sprawie (protokół - k. 446-447).

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Do czasu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku nieruchomości warszawska położona w W. przy ul. (...) stanowiła własność W. S. (1) z B.(...) w 21/60 części, S. z H. K. w 26/60 części oraz I. z H. G.

w 13/60 części (kopia zaświadczenia Sądu Grodzkiego w W. Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 11 lipca 1952 roku – k. 29)

Z dniem 21 listopada 1945 roku – tj. z dniem wejścia w życie dekretu (...) nieruchomości przeszła na własność gminy (...)

W dniu 18 listopada 1948 roku W. C., działając w imieniu W. S. (2) złożył wniosek o przywrócenie terminu wraz z wnioskiem o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 roku. Orzeczeniem administracyjnym Prezydent (...) z dnia 20 kwietnia 1949 roku nr (...) odmówił przywrócenia terminu do złożenia wniosku do przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości, zaś kolejnym orzeczeniem z dnia 20 kwietnia 1949 roku Prezydent (...) odmówił przyznania własności czasowej do nieruchomości wobec niezłożenia wniosku

w terminie i stwierdził, że znajdujące się na gruncie budynku stały się własnością (...). Ministerstwo Budownictwa po rozpatrzeniu odwołania od obydwu rozstrzygnięć decyzją z dnia 5 czerwca 1950 roku utrzymało w mocy orzeczenie Prezydenta (...) odmawiające przyznania własności czasowej do nieruchomości, natomiast pozostawiło bez biegu odwołanie w części dotyczącej przywrócenia terminu dla złożenia wniosku (odpis wyroku WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 roku, sygn. akt I SA/Wa 1955/10, z uzasadnieniem – k. 364-375v).

Decyzją z dnia 31 marca 1995 roku Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa odmówił stwierdzenia nieważności orzeczenia Prezydenta (...) o odmowie przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości,

a następnie decyzją z dnia 13 listopada 1995 roku uchylił decyzję z 31 marca 1995 roku. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 16 lipca 1999 roku odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Budownictwa z dnia 5 czerwca 1950 roku, a następnie decyzję tę, po ponownym rozpatrzeniu sprawy, utrzymał w mocy decyzją z dnia 16 marca 2000 roku. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia

29 listopada 2001 roku, sygn. akt I SA 730/00 uchylił decyzję Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 16 marca 2000 roku i z dnia 16 lipca 1999 roku (odpis wyroku WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 roku, sygn. akt I SA/Wa 1955/10 z uzasadnieniem – k. 364-375v).

Decyzją z dnia 14 sierpnia 2003 roku Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Budownictwa z dnia

5 czerwca 1950 roku (odpis wyroku WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 roku, sygn. akt I SA/Wa 1955/10 z uzasadnieniem – k. 364-375v).

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy Minister Infrastruktury decyzją z dnia

14 czerwca 2004 roku uchylił decyzję Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

z dnia 14 sierpnia 2003 roku odmawiającą stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Budownictwa z dnia 5 czerwca 1950 roku oraz poprzedzającego ją orzeczenia administracyjnego Prezydenta (...) z dnia 20 kwietnia 1949 roku o odmowie przyznania dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej

nieruchomości, w uzasadnieniu stwierdzając, że ocena legalności przeczenia administracyjnego Prezydenta (...) z dnia 20 kwietnia 1949 roku o odmowie przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości będzie przedmiotem odrębnego postępowania (odpis wyroku WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 roku, sygn. akt I SA/Wa 1955/10, z uzasadnieniem – k. 364-375v).

Decyzją z dnia 11 lipca 2006 roku Minister Budownictwa na wniosek B. B. (2) umorzył postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydenta (...) z dnia 20 kwietnia 1949 roku, odmawiającego przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości (odpis wyroku WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 roku, sygn. akt I SA/Wa 1955/10, z uzasadnieniem – k. 364-375v).

Decyzją z dnia 17 grudnia 2007 roku po rozpatrzeniu odwołania W. C. od orzeczenia administracyjnego Prezydenta (...) z dnia 20 kwietnia 1949 roku o odmowie przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości uchylił w całości ww. orzeczenie umorzył postępowanie w sprawie (odpis wyroku WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 roku, sygn. akt I SA/Wa 1955/10, z uzasadnieniem – k. 364-375v).

B. B. (2) wnioskiem z dnia 23 listopada 2004 roku wystąpiła do Wojewody (...) o zwrot nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Wojewoda (...) postanowieniem z dnia 20 grudnia 2004 roku przekazał wniosek Prezydentowi (...) jako organowi właściwemu do rozpoznania sprawy. Prezydent (...) potraktował wniosek B. B. (2) jako żądanie ustanowienia użytkownika wieczystego w trybie art. 7 dekretu warszawskiego, a decyzją z dnia 7 kwietnia 2008 roku odmówił następcom prawnym dawnych właścicieli nieruchomości ustanowienia prawa użytkownika wieczystego do gruntu położonego w W. przy ul. (...), stwierdzając, że dawni właściciele nie złożyli wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, w aktach był bowiem jedynie wniosek adw. C.. Wojewoda (...) decyzją 31 sierpnia 2010 roku utrzymał w mocy decyzję Prezydenta (...) (odpis wyroku WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 roku, sygn. akt I SA/Wa 1955/10, z uzasadnieniem – k. 364-375v).

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2011 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1955/10 uchylił decyzję Wojewody (...) z dnia 31 sierpnia 2010 roku oraz decyzję Prezydenta (...) z dnia 7 kwietnia 2008 roku, wskazując, że objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło z naruszeniem art. 1 dekretu (...) o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) z dnia 26 października 1945 roku oraz art. 2, art. 3 i art. 5 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 roku w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez Gminę (...), co skutkowało nieskutecznością objęcia, a więc nierozpoczęciem biegu terminu na złożenie wniosku dekretowego. Sąd Administracyjny uznał, iż nieruchomość (...) przy ul. (...) została objęta w posiadanie nieprawidłowo przez gminę w dniu 23 stycznia 1948 roku, tj. w dacie ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 3 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego (...) pod poz. 357, toteż wniosek o przyznanie własności czasowej został złożony w terminie (odpis wyroku WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 roku, sygn. akt I SA/Wa 1955/10, z uzasadnieniem – k. 364-375v).

Nieruchomość została przekazana następcom prawnym protokołem przekazania w dniu 31 października 2012 roku (kopia protokołu przekazania – k. 40-42).

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w W. Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 7 grudnia 1949 r. przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność: W. S. (1) z B. primo voto R. secundo voto S. w 21/60 części, S. z H. K. w 26/60 części, I. z H. G. w 13/60 części (kopia zaświadczenia Sądu Grodzkiego w W. Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 11 lipca 1952 roku – k. 29).

Spadek po W. S. (1) z B. R. nabyli: A. R. i D. W. w 1/2 części każde z nich (kopia postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 6.10.1995 r., sygn. II Ns 1030/95 – k. 44)

Spadek po A. R. nabyła I. W. w 1/2 części, D. T. w 1/4 części, E. D. w 1/4 części (kopia postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z dnia 18.06.2004 r., sygn. VI Ns 1332/03 – k. 43).

Udział każdej z powódek w nieruchomości wynosi (...) części nieruchomości.

Przy ulicy (...) położona jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem (...) -kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 4263,46 m<sup>2</sup> i kubaturze 32200 m<sup>3</sup>, w którym znajduje się 9 lokali mieszkalnych i 7 lokali użytkowych. Budynek znajduje się w zabudowie ulicznej, ciągłej, w której znajduje się 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 3848,77 m<sup>2</sup> i 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 414,69 m<sup>2</sup>.

Wysokość wynagrodzenia za wynajem całości powierzchni biurowych oraz handlowo usługowych w przedmiotowej nieruchomości w 2011 roku wyniosłaby 1 653 094 zł, natomiast powierzchni mieszkalnych 117 042 zł. Wysokość wynagrodzenia za wynajem powierzchni biurowo-handlowo-usługowych za okres od stycznia do końca października 2012 roku wyniosłaby 1 377 578 zł, natomiast lokali mieszkalnych 101 018 zł (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości – k. 246-252).

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, w tym odpisów orzeczeń sądowych, orzeczeń organów administracji, wyroku WSA w W. z dnia 4 listopada 2011 roku, sygn. akr I SA/Wa 1955/10 oraz opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Sąd uznał złożone do akt sprawy dokumenty za w pełni wiarygodne i oparł się na nich przy ustalaniu stanu faktycznego. Żadna ze stron nie poddawała w wątpliwość wiarygodności złożonych dokumentów nie poddawała także w wątpliwość ich treści, także Sąd z urzędu nie znalazł podstaw do ich kwestionowania.

W odniesieniu do opinii biegłego Sąd przyjął, iż została ona sporządzona zgodnie z postanowieniem Sądu i w sposób rzetelny, spójny i przystępny odpowiadała na pytania Sądu dotyczące wysokości wynagrodzenia, jakie powódki mogłyby uzyskać za okres wskazany w zgłoszonej tezie dowodowej. Sąd zważył, iż biegły w sposób szczegółowy opisał parametry wpływające na wysokość wynagrodzenia, jak również uwzględnił zmiany wysokości czynszów na przestrzeni lat. Sąd uznał za zbędny wniosek o aktualizację opinii biegłego z uwagi na upływ czasu od jej sporządzenia, bowiem opinia biegłego dotyczyła stanów przeszłych i wydanie zaktualizowanej opinii nie wpłynęłoby na wysokość wynagrodzenia. Wobec wyników postępowania dowodowego, które dostarczyło wszystkich niezbędnych danych do wydania rozstrzygnięcia, jego przedłużanie należało uznać za zbędne, dlatego też Sąd postanowił nie uwzględniać pozostałych wniosków dowodowych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie wyłącznie w niewielkiej części.

Podstawą prawną roszczenia są przepisy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. na mocy których właścicielowi służą roszczenia między innymi o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy czy zwrot uzyskanych i nieuzyskanych z powodu złej gospodarki pożytków. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest należnością jednorazową. Oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas bezumownego korzystania.

Z kolei zgodnie z art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

Strona pozwana podnosiła w niniejszym postępowaniu, iż pozwany Skarb Państwa pozostawał w dobrej wierze jako posiadacz samoistny przedmiotowej nieruchomości do czasu wydania przez Wojewódzki Sąd Administracyjny wyroku z dnia 4 listopada 2011 roku, w którym uchylona została decyzja Wojewody (...) z dnia 31 sierpnia 2010 roku.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności w oparciu o treść rozstrzygnięcia WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 roku, Sąd zasadniczo podzielił stanowisko strony pozwanej. Wskazać należy, iż Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił decyzję Wojewody (...) dokonując odmiennej oceny materiału dowodowego, w szczególności odmiennie, niż czyniły to dotychczas organy administracji, oceniając charakter wniosku adw. W. C. o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o ustanowienie własności czasowej. Skoro więc rozstrzygnięcie negatywne dla powoda wynikało wyłącznie z czynnika nieoczywistego, jakim jest swobodna ocena dowodów, nie można było przyjąć, iż do momentu wydania takiego rozstrzygnięcia można było przewidzieć, w którym kierunku takie rozstrzygnięcie zapadnie.

Sąd Okręgowy podziela wyrażone przez stronę pozwaną stanowisko, iż stan faktyczny i prawny w niniejszej sprawie w postępowaniu administracyjnym i sądowo-administracyjnym był na tyle skomplikowany, że jakikolwiek podmiot, nawet profesjonalny, bez ostatecznego rozstrzygnięcia w sprawie nie mógł przewidzieć ostatecznego kształtu rozstrzygnięcia.

Nie sposób jednocześnie przyjąć, iż samo wszczęcie postępowania administracyjnego przez stronę powodową uzasadniałoby występowanie złej wiary po stronie pozwanej, z uwagi na okoliczności sprawy i stopień jej skomplikowania, o czym była mowa powyżej.

Przyjmując więc, iż zgodnie z dominującym poglądem w orzecznictwie dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, uznać należało, że stopień skomplikowania stanu faktycznego w niniejszej sprawie był na tyle znaczny, że usprawiedliwiał pozwanego co do przysługiwania mu wykonywane przez niego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 r., sygn. akt V CKN 1263/00).

W świetle powyższych ustaleń przyjąć należy, iż pozwany Skarb Państwa stał się posiadaczem w złej wierze od chwili wydania przez WSA w Warszawie wyroku w dniu 4 listopada 2011 roku i od tego momentu powódkom przysługiwało wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

Sąd ustalił wysokość wynagrodzenia w oparciu o opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Zgodnie z obliczeniami biegłego wysokość wynagrodzenia za wynajem całości powierzchni biurowych oraz handlowo-usługowych w przedmiotowej nieruchomości w 2011 roku wyniosłaby 1 653 094 zł, natomiast powierzchni mieszkalnych 117 042 zł. Wysokość wynagrodzenia za wynajem powierzchni biurowo-handlowo-usługowych za okres od stycznia do końca października 2012 roku wyniosłaby 1 377 578 zł, natomiast lokali mieszkalnych 101 018 zł.

Zgodnie z przywołanymi powyżej rozważaniami, powódkom przysługiwało wynagrodzenie za miesiące listopad i grudzień 2011 roku oraz za okres od stycznia do października 2012 roku. Wynagrodzenie za dwa miesiące 2011 roku za całość budynku Sąd ustalił dzieląc wysokość wynagrodzenia obliczoną przez biegłego przez ilość miesięcy i mnożąc przez dwa  $[(1\ 653\ 094\ \text{zł} + 117\ 042) / 12 \times 2]$ , uzyskując w ten sposób kwotę 295 022,67 zł. Łącznie za okres od listopada 2011 roku do końca października 2012 roku wynagrodzenie wyniosłoby 1 773 618,67 zł.

Udział każdej z powódek w przedmiotowej nieruchomości wynosił  $1266300/28944000$  tj. 4,375%, toteż należna im część wynagrodzenia wyniosła 77 595,81 zł. Sąd zasądził powyższą kwotę w punkcie I wyroku wraz z odsetkami od dnia 27 września 2013 roku, tj. dnia następnego po doręczeniu pozwu Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Należało przyjąć, iż właśnie od tej chwili pozwany posiadał wiedzę o roszczeniu i od dnia następnego stało się ono wymagalne. W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił.

O kosztach orzeciono zgodnie z wynikiem procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 100 k.p.c., uznając, że powódki wygrały proces w 3,6 %, natomiast pozwany w 96,4%. Stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

SSO Jacek Bajak