



Sygn. akt II CK 698/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Helena Ciepla (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa R. R., R. G. oraz D. Ł.

przeciwko J. G.

o wydanie i zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 maja 2005 r., kasacji pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 16 czerwca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 7.06.2003 r. I C (...) o ile zasądzono nim od pozwanej kwotę 48096 zł (pkt 2) i orzeczono o kosztach procesu (pkt 6) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej J. G. od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 7 sierpnia 2003 r. W powołanym wyroku Sądu Okręgowy nakazał J. G., aby wydała powodom: R. R., R. G. i D. Ł. nieruchomość położoną w P. przy ul. K. oraz wraz z osobami jej prawa reprezentującymi opuściła i

wydała budynek mieszkalny położony na tej nieruchomości, a także zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 48 096 zł z ustawowymi odsetkami. Ponadto przyznał pozwanej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i do czasu złożenia przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu, nakazał wstrzymać opróżnienie lokalu. W pozostałej części Sąd powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu I instancji były następujące ustalenia i wnioski prawne.

Zabudowana domem jednorodzinny nieruchomości położona przy ul. K. w P. została przez właściciela - Miasto P. - oddana w użytkowanie wieczyste małżeństwu H. i H. R. J. G. w spornym mieszkaniu zamieszkała bądź w lutym 1988 r., bądź w lutym 1989 r., zameldowana natomiast została w 1989 r. Pozwana ustnie umówiła się z H. R., że w zamian za opiekę nad nim będzie miała prawo mieszkania bez konieczności uiszczania opłat z tego tytułu. Uzgodniła nadto że odziedziczy sporną nieruchomość w zamian za poczynione przez nią na tej nieruchomości nakłady. W dniu 15 listopada 1993 r. H. R. zmarł, a postanowieniem z dnia 22 lutego 1994 r. Sąd Rejonowy w P. orzekł, że spadek po nim nabyli R. R., R. G. i D. Ł.

Pozwana pomimo, że korzysta jedynie z jednego pokoju, kuchni i łazienki, zaś w piwnicy przechowuje rower, to latem 1994 r. wymieniła zamki w drzwiach wejściowych budynku, uniemożliwiając tym samym spadkobiercom korzystanie z pozostałych pomieszczeń. Pismem z dnia 17 lutego 1995 r. powodowie wezwali J. G. do wydania spornej nieruchomości w terminie do 3 marca 1995 r. oraz zapłaty tytułem bezumownego korzystania sumy 7 500 zł stanowiącej równowartość odpłatności za 15 miesięcy po 500 zł, począwszy od 16 listopada 1993 r. Pozwana w odpowiedzi odmówiła wydania nieruchomości do czasu zwrotu przez powodów poczynionych przez nią nakładów w łącznej wysokości 29 565 zł. Stwierdziła ponadto, że żądana kwota jest wygórowana, a do chwili obecnej nie wypowiedziano jej, zawartej z poprzednim właścicielem, umowy użyczenia. Pozwana J. G. utrzymuje się z renty inwalidzkiej w kwocie 393 zł, okresowo korzysta także z pomocy społecznej.

Mając na uwadze dokonane ustalenia Sąd I instancji uznał, że J. G. i H. R. łączyła umowa użyczenia spornego mieszkania, którą stosując przez analogię przepisy dotyczące najmu, można było wypowiedzieć za trzy miesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego. Skoro wypowiedzenie wysłane przez powodów pismem z dnia 17 lutego 1995 r. doszło do J. G. najpóźniej 3 marca 1995 r., zatem termin wypowiedzenia upłynął z dniem 30 czerwca 1995 r. Od dnia następnego pozwana zajmowała przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego i od tego

momentu zobowiązana była płacić powodom za bezumowne z niej korzystanie. Pomimo, że J. G. użytkowała jedynie niektóre pomieszczenia, zdaniem Sądu obciąża ją obowiązek zapłaty wynagrodzenia za całą nieruchomość, gdyż wymieniając zamki faktycznie uniemożliwiła powodom korzystanie z reszty budynku. W ocenie Sądu, możliwy do uzyskania czynsz za najem nieruchomości wynosił co najmniej 501 zł, zatem pozwana za cały okres od 1 lipca 1995 r. do 30 czerwca 2003 r. zobowiązana jest do zapłaty kwoty 48 096 zł, z czego 36 072 zł na podstawie art. 224 § 2 k.c. jako wynagrodzenia, zaś pozostałej części na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego - jako odszkodowania.

Sąd uznał ponadto, że pozwana nie miała prawa zatrzymać spornej nieruchomości do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących jej roszczeń z tytułu poczynionych na nieruchomość nakładów. Zgodnie bowiem z art. 461 § 2 k.c. prawo zatrzymania nie przysługuje, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych albo użyczonych. Mając na uwadze powyższe Sąd nie zajmował się kwestią nakładów przez nią poczynionych i na podstawie art. 718 § 1 k.c. w związku z art. 222 § 1 k.c. nakazał aby opuściła i wydała powodom przedmiotową nieruchomość wraz z osobami jej prawa reprezentującymi. Ponieważ J. G. otrzymuje rentę w wysokości 393 zł miesięcznie oraz okresowo dostaje świadczenia z pomocy społecznej, Sąd zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 4 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, orzekł o jej uprawnieniu do lokalu socjalnego oraz wstrzymał opróżnienie spornej nieruchomości do czasu złożenia przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu tego lokalu.

Apelację od wyroku złożyła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu: naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie - w zakresie ustalenia, że pozwaną łączyła umowa użyczenia z poprzednikiem prawnym powodów (art. 710 k.c. w związku z art. 461 § 2 k.c.). Ponadto pozwana zarzuciła niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności jaki stosunek prawny łączył pozwaną z poprzednikiem prawnym powodów w zakresie sprawowania opieki oraz uczestniczenia w procesie budowy budynku i finansowania tej budowy oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez ustalenie, że pozwana od

śmierci poprzednika prawnego powodów zajmuje pokój z używalnością kuchni oraz zasądzenie od pozwanej odszkodowania wyliczonego za całą nieruchomości.

Sąd Apelacyjny uznał zarzuty podniesione w apelacji za niezasadne. Podkreślił, że wbrew wywodom skarżącej, ustalenia faktyczne Sądu I instancji uzasadniał zebrany w sprawie materiał dowodowy, którego ocena należycie uwzględniała dyrektywy i uprawnienia Sądu z art. 233 § 1 k.p.c. W tej sytuacji uznał ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji za prawidłowe i przyjął je za własne, czyniąc integralną częścią swoich rozważań.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że bezsporne pomiędzy stronami było, iż w lecie 1994 r. pozwana wymieniła zamki w drzwiach wejściowych domu, które zamykała na noc. W tych okolicznościach prawidłowo Sąd I instancji przyjął, że pozwana posiadała całą nieruchomości, a nie tylko zajmowane w domu pomieszczenia, gdyż to ona sprawowała nad nieruchomością faktyczne władztwo. Nie sposób przecież przyjąć, aby powodowie posiadali pozostałe pomieszczenia w domu, skoro nie mieli do nich swobodnego dostępu a przez to nie mogli z nich korzystać zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa własności domu. Z podobnych względów nie można zdaniem Sądu Apelacyjnego uznać, aby powodowie posiadali grunt położony przy domku jednorodzinnym, skoro również nie mogli z niego korzystać w sposób zgodny z jego przeznaczeniem. Dom jednorodzinny wraz z otaczającym go gruntem tworzy funkcjonalną całość służącą określonymu celowi - zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych i potrzeb wypoczynkowych mieszkańców domu. Okoliczność czy pozwana w rzeczywistości wykorzystywała grunt nie ma znaczenia, decydujące jest, że taką możliwość w każdej chwili miała, a nie mieli jej powodowie. W konsekwencji nieuzasadnione okazały się zarzuty pozwanej co do wysokości obciążającego ją wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, tym bardziej, że pozwana nie podważyła skutecznie opinii biegłego oferując dowody przeciwne, zaś przyjęta przez biegłego wysokość stawki czynszu nie budzi wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego.

Za nieuzasadniony Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia art. 461 § 2 k.c., gdyż w świetle tego przepisu, pozwanej nie przysługuje prawo zatrzymania nieruchomości do czasu zaspokojenia jej roszczeń o zwrot nakładów. Jak trafnie ustalił, Sąd I instancji, zgodnie z umową jak łączyła pozwaną z H. R., zamieszkała ona w jego domu w zamian za opiekę nad właścicielem. Zobowiązaniu właściciela domu odpowiadało zatem określone zobowiązanie wzajemne. Według twierdzeń pozwanej tej treści porozumienie

obowiązywało do śmierci H. R. i ono a nie więzy bliskości z wynajmującym, było podstawą jej zamieszkiwania w nieruchomości należącej do H. R. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Apelacyjnego, przedmiotową umowę należało zakwalifikować jako umowę najmu lokalu z art. 680 k.c. w związku z art. 659 k.c. Zgodnie z art. 659 § 2 k.c. czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju. Taką możliwość przewidywał cytowany przepis także przed zmianą jego brzmienia ustaloną ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.). Rodzaj możliwych przez najemcę świadczeń nie jest ograniczony przez ustawę, niewątpliwie więc zaliczyć do nich można świadczenie polegające na codziennej opiece nad wynajmującym. Taki rodzaj świadczenia wzajemnego najemcy jest zresztą najczęściej praktykowany a jego uznawanie w orzecznictwie ugruntowane. W świetle treści art. 659 k.c. nie ma podstaw do podzielenia oceny apelującej, iż z H. R. łączyła ją umowa zlecenia. W tej sytuacji pozwanej nie przysługuje prawo zatrzymania, gdyż zgodnie z art. 461 § 2 k.c. prawo takie nie przysługuje, gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych.

Sąd Apelacyjny podkreślił, także że Sąd I instancji obszernie omówił kwestie związane z poczynionymi przez pozwaną nakładami na nieruchomość, przyjmując przy tym w rozważaniach jej twierdzenia, iż w myśl uzgodnień z wynajmującym, w zamian za nakłady miała stać się właścicielem nieruchomości po śmierci H. R.

W kasacji od tego wyroku pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego i procesowego. Naruszenie prawa materialnego polega na nieuwzględnieniu art. 498 k.c. w sytuacji gdy strona pozwana postawiła zarzut potrącenia, a wierzytelności stron nadawały się do potrącenia. Ponadto skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy: art. 316 § 1 k.p.c. przez pominięcie zarzutu potrącenia, a tym samym nie wzięcia pod uwagę stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy oraz art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie ustaleń w zakresie nakładów poczynionych przez pozwaną na nieruchomość, w sytuacji postawionego zarzutu potrącenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Ustalenia poczynione w rozpoznawanej sprawie i ich ocena prawna nie budzą wątpliwości. Pozwana zajmowała część nieruchomości należącej do powodów najpierw, do śmierci H. R. na podstawie umowy najmu, a następnie korzystała z niej bez tytułu prawnego. Nie ulega również wątpliwości, że poprzez swoje zachowanie uniemożliwiła powodom wykonywanie przysługujących im uprawnień właścicielskich w stosunku do

całej nieruchomości. Jest więc zobowiązana do wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z tej nieruchomości, a wyliczenie wysokości tego wynagrodzenia, oparte na opinii biegłego, jak trafnie podkreślił Sąd Apelacyjny, nie odbiega od zasad doświadczenia życiowego. Z przepisu art. 461 § 2 k.c. jednoznacznie też wynika, iż pozwana nie może powoływać się na prawo zatrzymania, skoro prawo takie nie przysługuje, gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych.

Pomimo tego, że zaskarżony wyrok co do zasady odpowiada prawu, to nie może jednak utrzymać się w tej postaci. Rację ma bowiem skarżąca, że gdy chodzi o jej roszczenie dotyczące zwrotu równowartości nakładów jakie poniosła ona na sporną nieruchomość, rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego narusza art. 316 k.p.c. i art. 328 k.p.c. oraz art. 498 k.c. Sądy orzekające w sprawie rozważały problem nakładów poczynionych przez pozwaną, tylko w kontekście zgłoszonego przez nią zarzutu zatrzymania. Tymczasem nie ulega wątpliwości, że pozwana zgłosiła również zarzut potrącenia dokonanych przez nią nakładów z wierzytelnością przysługującą powodom z tytułu bezumownego korzystania przez nią ze spornej nieruchomości. Z pisma pełnomocnika pozwanej z dnia 30 stycznia 2002 r. wynika, że uznaje ona w części roszczenie powodów w zakresie zapłaty za bezumowne korzystanie i wnosi o jego rozliczenie z kwotą nakładów. O tym, że Sąd I instancji dostrzegł ten wniosek pozwanej świadczy postanowienie sądu z dnia 13 maja 2002 r., w którym sąd powołując uzupełniający dowód z opinii biegłego uzasadnił to faktem zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Powołane wyżej okoliczności świadczą, że pozwana zgłosiła zarzut potrącenia, który orzekające w sprawie sądy najpierw rozpatrywały, następnie jednak o nim zapomniały. W tej sytuacji skoro Sąd Apelacyjny nie uwzględnił zgłoszonego w toku sporu zarzutu potrącenia wierzytelności pozwanej z tytułu poczynionych przez nią nakładów z wierzytelnością powodów z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z należącej do nich nieruchomości, to jego orzeczenie narusza art. 316 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. W chwili zamknięcia rozprawy pominięty został bowiem zarzut potrącenia, a co za tym idzie uzasadnienie wyroku nie zawiera ustaleń w zakresie poczynionych nakładów, co było konieczne wobec zgłoszonego zarzutu potrącenia. Ponadto zaskarżony wyrok narusza art. 498 k.c., gdyż pomimo podstaw do jego zastosowania Sąd Apelacyjny pominął go przy orzekaniu w rozpoznawanej sprawie.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 393¹³ k.p.c., orzekł jak w sentencji.