



Sygn. akt IV CK 400/05

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 lutego 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Marek Sychowicz

Protokolant Hanna Kamińska

w sprawie z powództwa K.S., A.S. i I.M.

przeciwko A.K. i K.K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 7 lutego 2006 r.,

kasacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w G.

z dnia 26 października 2004 r., sygn. akt [...],

**oddala kasację.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2003 r. Sąd Rejonowy w G. zasądził od pozwanych A.K. i K.K. solidarnie na rzecz każdej z powódek: K.S., A.S. i I.M. kwoty po 18 532,41 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2002 r. do dnia zapłaty. Za podstawę orzeczenia Sąd Rejonowy przyjął następujące ustalenia faktyczne.

Powódki są współwłaścicielkami – w 64/2304 częściach każda – zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Ś. 68 w G. W dniu 7 czerwca 1994 r. współwłaściciele tej nieruchomości zawarli z pozwanymi umowę najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony do 31 maja 1999 r. W dniu 1 czerwca 1999 r. pozwani, pomimo wygaśnięcia umowy najmu i żądania współwłaścicieli, nie zwrócili zajmowanego lokalu; uczynili to dopiero 29 września 2000 r. Natomiast już od dnia 20 listopada 1998 r. powódki dysponowały ofertą najmu lokalu złożoną przez „E.” spółkę z o.o. Niezwłocznie po wydaniu lokalu przez pozwanych, w dniu 29 września 2000 r., został on objęty przez wymienioną spółkę w zamian za czynsz, który – sprowadzony do powierzchni najmowanej, a następnie bezumownie zajmowanej przez pozwanych – wynosi 29 129,14 zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy uznał, że powódki mogą dochodzić proporcjonalnej do wielkości przypadających im udziałów we współwłasności części odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu użytkowego w okresie od 1 czerwca 1999 r. do 28 września 2000 r., gdyż, zgodnie z art. 207 k.c., korzyści i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Powódki, żądając odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, jako podstawę prawną roszczenia wskazały przepisy art. 471 w związku z art. 675 § 1 i art. 361 § 2 k.c. W dotychczasowym orzecznictwie przyznawanie należności za bezumowne zajmowanie lokali opierało się na różnych podstawach prawnych, w tym na przepisach o nie wykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy. Nie zwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia, narusza bowiem przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Stan taki stwarza

natomiast obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. Zakres odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c., co oznacza, że obejmuje ono straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, których nie osiągnął z powodu niezwrócenia lokalu we właściwym terminie. W praktyce powstała szkoda będzie się z reguły równać należnościom czynszowym, które wynajmujący osiągnąłby, gdyby wynajął lokal innej osobie. Jednakże w sytuacji, w której zastosowanie przepisu art. 471 k.c. jako podstawy roszczenia odszkodowawczego przeciwko byłemu najemcy okazuje się z różnych powodów nieskuteczne, możliwe jest – stwierdził dalej Sąd Rejonowy – dochodzenie należności za bezumowne zajmowanie lokalu w oparciu o przepisy o ochronie własności, mianowicie art. 224-225 i art. 230 k.c. Według tych przepisów, samoistny posiadacz lokalu w złej wierze, a także samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie lokalu, są zobowiązani do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z tego lokalu.

Pozwani – wobec wygaśnięcia umowy najmu w dniu 31 maja 1999 r. – powinni zwrócić zajmowany lokal, a skoro obowiązku tego nie dopełnili obowiązani są naprawić szkodę na podstawie art. 471 k.c. Wszystkie przesłanki przewidzianej w powołanym przepisie odpowiedzialności odszkodowawczej zostały – zdaniem Sądu Rejonowego – spełnione, pozwani nie wypełnili bowiem obowiązku wynikającego z art. 675 § 1 k.c., co było następstwem okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność, a wynikała stąd szkoda obejmowała korzyści, których powódki nie osiągnęły z powodu niezwrócenia lokalu we właściwym terminie. W tej sytuacji podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia w świetle art. 229 k.c. jest – zdaniem Sądu Rejonowego – bezzasadny, ponieważ roszczenie odszkodowawcze z art. 471 k.c. przedawnia się na zasadach ogólnych określonych w art. 118 k.c. Pozbawione racji są także – stwierdził Sąd Rejonowy – zarzuty dotyczące wysokości odszkodowania, powódki wykazały bowiem, że poczynając od dnia 1 czerwca 1999 r. mogły oddać przedmiotowy lokal w najem spółce z o.o. „E.” w zamian za czynsz, który – sprowadzony do powierzchni zajmowanej przez pozwanych – wynosiłby 29 129,14 zł miesięcznie, a dochodząc odszkodowania za okres objęty żądaniem pozwu żądały jedynie kwoty stanowiącej – odpowiedni do

swojego udziału we współwłasności – ułamek należnego od pozwanych odszkodowania.

Apelację złożoną przez pozwanych Sąd Okręgowy w G. oddalił wyrokiem z dnia 26 października 2004 r., przeprowadzając następującą argumentację.

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i trafnie przyjął, że – ze względu na treść art. 207 k.c. – powódki mogą dochodzić odpowiedniej do przypadających im udziałów we współwłasności części odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Spór między stronami dotyczy w istocie kwestii, czy powódkom służy prawo wyboru podstawy dochodzonego roszczenia, nie można bowiem przyjmować – stwierdził Sąd Okręgowy – że przepisy art. 229 i 230 k.c. są przepisami szczególnymi w stosunku do art. 471 w związku z art. 675 § 1 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, stronie dochodzącej roszczenia, a więc swobodnie określającej swą sytuację procesową, nie można odmówić prawa wyboru podstawy roszczenia. Skoro powódki oparły swoje roszczenie o przepisy obligacyjne, Sąd pierwszej instancji prawidłowo dokonał oceny zasadności dochodzonego roszczenia przez pryzmat tych przepisów, i w konsekwencji trafnie przyjął, że nie uległo ono przedawnieniu. Obowiązku naprawienia szkody mającego źródło w niewykonaniu przez pozwanych zobowiązania nie można ograniczać – stwierdził Sąd Okręgowy – do zobiektywizowanych, przeciętnych dochodów z tytułu najmu lokalu, dla ustalenia których konieczne byłoby zasięgnięcie opinii biegłego. Szkoda powódek polegała na niemożności uzyskania konkretnych dochodów z tytułu oddania lokalu w najem konkretnemu kontrahentowi, wobec czego dla jej oszacowania należało oprzeć się na treści późniejszej umowy zawartej z tym kontrahentem, co Sąd pierwszej instancji niewadliwie uczynił.

W kasacji, opartej na obydwu podstawach określonych w art. 393<sup>1</sup> k.p.c., pozwani wnosili o zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez uwzględnienie apelacji ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazali na naruszenie przepisów: art. 229 i 230 k.c. przez ich błędną wykładnię oraz art. 363 § 2, art. 471, art., 675 § 1 i art. 118 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie. W ramach drugiej postawili

natomiast zarzut obrazy przepisów: art. 278 k.p.c. przez pominięcie wniosku o powołanie biegłego, art. 299 k.p.c. przez pominięcie dowodu z przesłuchania stron, art. 233 § 1 k.p.c. przez nie rozważenie w sposób wszechstronny zebranego materiału dowodowego, art. 385 i art. 391 § 1 k.p.c. przez oddalenie zasadnej apelacji, i wreszcie art. 328 § 2 k.p.c. przez nie ustosunkowanie się do zarzutów apelacji i nie wyjaśnienie, dlaczego uznane zostały one za niezasadne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba zaznaczyć, że – ze względu na regulację zawartą w art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) – do rozpoznania złożonej kasacji stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 6 lutego 2005 r. i w takim brzmieniu są one powoływane w uzasadnieniu.

Przystępując do rozważenia podstawy kasacyjnej z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c., za pozbawiony racji trzeba uznać postawiony w jej ramach zarzut naruszenia art. 385 k.p.c., według którego sąd drugiej instancji oddala apelację, jeżeli jest ona bezzasadna. Przytoczony przepis – jak wskazywał już na to Sąd Najwyższy – jest adresowany do sądu drugiej instancji i przesądza o tym, w jaki sposób ma on rozstrzygnąć sprawę, jeżeli stwierdzi, że apelacja jest bezzasadna. Zatem o jego naruszeniu mogłaby być mowa jedynie wtedy, gdyby Sąd Okręgowy stwierdził, że apelacja jest bezzasadna, a jej nie oddalił, czego skarżący nie zarzucają. Natomiast sąd drugiej instancji nie narusza art. 385 k.p.c., jeżeli oddali apelację na podstawie oceny, że jest ona bezzasadna, niezależnie od twierdzenia strony, iż była zasadna (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1997 r., I PKN 403/97, OSNAPiUS 1998. nr 20, poz. 602, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2000 r., I PKN 711/99, OSNAPiUS 2002, nr 1, poz. 13).

W związku z podniesieniem zarzutu naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c., godzi się przypomnieć, że, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, sporządzenie uzasadnienia nie w pełni odpowiadającego wymaganiom, jakie stawia wymieniony przepis, tylko wyjątkowo wypełnia podstawę kasacyjną z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c. Ma to miejsce wtedy, gdy wskutek uchybienia konkretnym wymaganiom określonym

w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej; innymi słowy, gdy stwierdzone wady mogły mieć wyjątkowo wpływ na wynik sprawy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 13 maja 1997 r., II CKN 112/97 nie publ., z dnia 18 kwietnia 1997 r., I PKN 97/97, OSNAPiUS 1998, nr 4, poz. 121, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100, z dnia 13 czerwca 2000 r., V CKN 69/00 nie publ.). Skarżący, stawiając zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., nie sprecyzowali, jakich elementów – ich zdaniem – nie zawiera uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego, ani nie wykazali, jaki wpływ zarzucane uchybienie mogło wyrzucić na wynik sprawy. W tej sytuacji zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c. nie wypełnia podstawy kasacyjnej z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c.

Nie można również zgodzić się z zarzutem naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 278 i art. 299 k.p.c. przez pominięcie powołanych dowodów z opinii biegłego oraz przesłuchania stron. Trzeba przede wszystkim zauważyć, że dowody te pominął Sąd pierwszej instancji, a nie Sąd Okręgowy, oraz że przesłanki pominięcia dowodów zostały określone w art. 217 § 2 k.p.c., a na naruszenie tego przepisu skarżący nie wskazali. Poza tym skarżący nie podjęli nawet próby wykazania, jaki wpływ na wynik sprawy mogło mieć pominięcie dowodów, o których mowa. Uzasadniona jest w tej sytuacji konstatacja, że w odnośnym zakresie podstawa kasacyjna z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c. nie została prawidłowo wywiedziona.

Pozbawiony racji jest także zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c., mający polegać na pominięciu faktu, że powódki nie dysponowały zgodą pozostałych współwłaścicieli na wystąpienie z przedmiotowym roszczeniem oraz na ustaleniu wysokości odszkodowania na podstawie umowy zawartej ze spółką „E.”, różniące się od złożonej oferty. Uszło uwagi skarżących, że według dokonanej przez Sądy obu instancji oceny prawnej, której w kasacji nie zakwestionowali, powódki, zgodnie z art. 207 k.c., mogły skutecznie dochodzić odszkodowania przypadającego im w stosunku do posiadanych udziałów we współwłasności, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Co się zaś tyczy ustaleń dotyczących wysokości odszkodowania, to zostały one poczynione na podstawie umowy najmu zawartej z wymienioną spółką, obejmującej m.in. lokal zajmowany uprzednio przez skarżących, z tym że wysokość czynszu ustalonego w umowie odniesiona została jedynie do powierzchni tego lokalu. Zatem niezrozumiałe są wywody skarżących na temat różnicy między

umową najmu a złożoną ofertą, skoro chodziło jedynie o powierzchnię lokali, a lokal uprzednio zajmowany przez pozwanych został bezspornie oddany w najem.

Wskazując na naruszenie powołanych w kasacji przepisów prawa materialnego, skarżący wywodzili, że z dniem 31 maja 1999 r. wygaś istniejący między stronami stosunek obligacyjny, wobec czego wzajemne roszczenia wynikające z dalszego posiadania przez nich lokalu, będącego dotąd przedmiotem najmu, winny być rozstrzygane na gruncie przepisów prawa rzeczowego, ściśle art. 224-230 k.c., nie zaś na podstawie art. 471 i art. 363 § 2 k.c. Przy przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia przepisów art. 224-230 k.c. roszczenie powódek należało natomiast uznać za przedawnione, ponieważ lokal został im zwrócony w dniu 29 września 2000 r. a powództwo wytoczono – 31 maja 2002 r. Skarżący powołali się na orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 11 maja 1972 r., III CZP 22/72 (OSNCP 1972, nr 12, poz. 213), z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80 (OSNCP 1981, nr 9, poz. 171), z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86 (OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 44) i z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98 (OSNCP 1999, nr 6, poz. 110) podkreślając, że według przyjętego w nich stanowiska, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej jest roszczeniem szczególnym, unormowanym w art. 224-225, co wyłącza możliwość stosowania innych podstaw odpowiedzialności posiadacza wobec właściciela.

Problem podniesiony przez skarżących sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii czy roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, wynikające z przepisów art. 224-225 i art. 230 k.c., wyłącza inne podstawy odpowiedzialności posiadacza lokalu wobec właściciela za korzystanie z lokalu. W powołanych orzeczeniach z dnia 11 maja 1972 r., III CZP 22/72, i z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, Sąd Najwyższy rozważał wzajemny stosunek roszczeń podlegających przepisom normującym bezpodstawne wzbogacenie do roszczeń przewidzianych w art. 224-226 i 230 k.c. i przyjął, że – zgodnie z ogólną regułą stosunku *lex specialis* do *lex generalis* – mogą one aktualizować się tylko w takim zakresie, w jakim problem wzajemnych rozliczeń między właścicielem a posiadaczem nie został uregulowany przepisami art. 224-225 i 230 k.c.; innymi słowy – że nie ma w tym wypadku zbiegu norm. W orzeczeniu z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86,

stanął na stanowisku, że przepisy art. 224-225 k.c. wyłączają możliwość stosowania do rozliczeń między właścicielem a posiadaczem bardziej ogólnych przepisów art. 405 i art. 415 k.c., a w orzeczeniu z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, wyjaśnił, że art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który, władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa, skutecznego względem właściciela.

Uszło uwagi skarżących, że problematyka przyznawania należności za bezumowne zajmowanie lokali była przedmiotem pogłębionych rozważań w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, wpisanej do księgi zasad prawnych. W uchwale tej Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika tego lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych”. Przytoczona zasada prawna w zasadniczym zakresie zachowała aktualność, utraciła ją jedynie w wyniku zamiany stanu prawnego w zakresie odnoszącym się do wysokości odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Uchwała dotyczy wprawdzie wprost wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, jednak z punktu widzenia rozważanej problematyki kumulacji roszczeń kwestia czy chodzi o lokal mieszkalny, czy użytkowy nie ma istotnego znaczenia.

W uzasadnieniu powołanej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Stan taki stwarza obowiązek naprawienia wynikłej stąd szkody na podstawie art. 471 k.c.; zakres należnego odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c. Stosowanie przepisu art. 471 k.c., jako podstawy roszczenia odszkodowawczego przeciwko byłemu najemcy może jednak okazać się nieskuteczne w sytuacji, gdy osoba zajmująca lokal bez podstawy prawnej wykaże, że nie może go opuścić na skutek okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. Trudności te – podkreślił Sąd Najwyższy – nie



zachodzą w sytuacji, gdy dochodzenie należności za bezumowne zajmowanie lokalu jest oparte na przepisach o ochronie własności, ściśle na przepisach art. 224-225 i art. 230 k.c. Z wąsko ujętej treści wymienionych przepisów wynika, że samoistny posiadacz lokalu w złej wierze, jak również samoistny posiadacz lokalu w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie lokalu, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z tego lokalu (art. 224-225 k.c.). Przytoczone przepisy stosuje się odpowiednio do roszczeń właściciela lokalu przeciwko posiadaczowi zależnemu takiego lokalu, jeśli z przepisów regulujących tego rodzaju stosunek nie wynika nic innego (art. 230 k.c.). Przy określaniu wysokości wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy według przepisów o ochronie własności nie ma jednak zastosowania przepis art. 361 § 2 k.c. W większości wypadków bezumownego zajmowania lokali roszczenia o należności z tego tytułu znajdują podstawę w przepisach o ochronie własności, nie jest jednak wyłączone – stwierdził Sąd Najwyższy – występowanie w tego rodzaju sprawach z roszczeniami odszkodowawczymi według przepisów o czynach niedozwolonych lub przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, jeżeli spełnione będą warunki uzasadniające tego typu roszczenia (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209).

Skład orzekający Sądu Najwyższego podziela stanowisko wyrażone w powołanej uchwale, skutki prawne zdarzenia, jakim jest niezwrócenie przedmiotu najmu, muszą być bowiem oceniane z różnych punktów widzenia, w tym z punktu widzenia obowiązków wynikających ze stosunku obligacyjnego, a w takim wypadku interferencja norm jest nieunikniona. Nie można zgodzić się z poglądem skarżących, że przepisy art. 224-225 i art. 230 k.c. są w stosunku do art. 471 k.c. przepisami szczególnymi i z tej przyczyny kumulacja norm jest wyłączona. Przeciwnie, należy przyjąć, że wybór jednego ze zbiegających się roszczeń pozostawiony został uprawnionemu, który – dokonując wyboru – musi jednak wybrać całość skutków prawnych danej normy. Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy – jak wiadomo – nie wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, konieczna jest ponadto szkoda, będąca normalnym następstwem nie wykonania lub nienależytego

wykonania zobowiązania (art. 471 w związku z art. 361 k.c.). W odniesieniu do wynajmującego, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c., oznacza to, że musi on wykazać, że na skutek nie zwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku. Co się zaś tyczy przedawnienia roszczenia odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 471 k.c., to zastosowanie znajduje tu przepis art. 118 k.c.

Z przytoczonych wyżej powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393<sup>12</sup> k.p.c. oddalił kasację jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw.